

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

24 lk 50315

clg

LÕUNA VARAHALDUSE OÜ

2004. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Soola 7 51014 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	10015379
Telefon:	37 27 331 291
Faks:	37 27 331 292

Põhitegevusala: Investeeringute teostamine teistes ettevõtetes osaluse omandamise teel ja teostatud investeeringute valdamine, kinnisvara haldamine.

Audiitor:	Ksenia Lukkanen KL Partners OÜ
-----------	-----------------------------------

K. Lukkanen

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	12
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....	13
Lisa 3 Mitmesugused nõuded	13
Lisa 4 Maksud.....	13
Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Tütarettevõtete ja sidusettevõtete aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara	16
Lisa 10 Kapitalirent.....	17
Lisa 11 Võlakohustused	17
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega.....	17
Lisa 13 Osakapital.....	18
Lisa 14 Viitvõlad.....	19
Lisa 15 Realiseerimise netokäive.....	19
Lisa 16 Muud äritulud ja ärikulud.....	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	22
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele	23

11. 11. 2005

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED
.....

Lõuna Varahalduse OÜ peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara haldamine, aktsiate ja osade haldamine.

Lõuna Varahalduse OÜ tüttavõtteks on Zum Zum Kohviku AS ja Sadamahalduse OÜ. Lõuna Varahalduse OÜ emaettevõtja on Elikante OÜ.

Ettevõtte põhitegevus toimub Tartu linnas.

Juriidiline aadress:	Soola 7 51014 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10015379
Telefon:	372 7 331 291
Faks:	372 7 331 292
Audiitor:	Ksenia Lukkanen, KL Partners OÜ

11. 11. 2005

TEGEVUSARUANNE

Lõuna Varahalduse OÜ põhitegevus aruande aastal oli pikaajaliste investeringute teostamine kinnisvarasse ning kinnisvara ja tütarettevõtete aktsiate ja osade haldamine.

2004.aastal oli Lõuna Varahalduse OÜ käive oli 1,1 miljonit krooni. 2004.aasta realiseerimise netokäibe moodustas põhiliselt kinnisvarainvesteeringu renditulu.

Lõuna Varahalduse OÜ omab 100% osalust tütarettevõttes Zum Zum Kohviku AS ja 85% osalust Sadamahalduse OÜ.

Läbi osaluste püsivate suhete loomisega tütarettevõtetes osaleb Lõuna Varahalduse OÜ tütarettevõtete eesmärkide saavutamisel. Lõuna Varahalduse OÜ osadest kuulub 91,4% Elikante OÜ-le ja 8,6% eraisikule.

2004.aastal toimusid järgmised kinnisvaratehingud:

- * müüdi Tartus kinnistu Betooni 2a;
- * müüdi Tartus kinnistu Vitamiini 1.

Lõuna Varahalduse OÜ juhatus algatas 2005.a. kontrolli selgitamiseks kinnisvaratehingute asjaolusid. On põhjendatud kahtlus, et eelmine Lõuna Varahalduse OÜ juhatuse liige Erliko Parisalu on müünud antud kinnistud turuhinnast madalama hinnaga ja endaga seotud äriühingule. Kontrolli käigus ilmnes, et juhatuse liige on teinud tehinguid, mille majanduslik põhjendatus on küsitav. Äriühingu juhatus kavatseb algatata kriminaalasja endise juhatuse liikme tegevuse uurimiseks ning tekitatud kahju sissenõudmiseks.

Lõuna Varahalduse OÜ ei täitnud 2004. majandusaastaks püstitatud eesmärgi ning osaühingu ärikasum jäi planeeritust väiksemaks.

2004.aastal oli Lõuna Varahalduse OÜ keskmine töötajate arv 3 töötajat ning palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 337 tuhat krooni, sh tegevjuhi tasu koos sotsiaalmaksudega oli 214 tuhat krooni. Juhatusel liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud



Juhatusel liige

Eero Mikenberg

Tartus, 29.06.2005

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

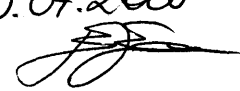
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 20 toodud LÕUNA VARAHALDUSE OÜ 2004. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. LÕUNA VARAHALDUSE OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus liige
Eero Mikenberg

Tartu 29.06.2005

Spetsialist aruande koostamisele
tutvustatud ja kontrollitud
29.07.2005




Bilanss
(kroonides)

11. 11. 2005

	Lisa nr.	31.12.2004	31.12.2003
VARA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	369 516	455 999
Nõuded ostjate vastu	2	33 820	100 122
Mitmesugused nõuded	3,12	227 455	1 179 088
Viitlaekumised ja ettemaksed	5	14 853	46 050
Käibevara kokku		645 644	1 781 259
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6,7	9 348 540	7 059 628
Kinnisvarainvesteeringud	8	1 139 957	3 157 370
Materiaalne põhivara	9	176 103	877 173
Põhivara kokku		10 664 600	11 094 171
VARA KOKKU		11 310 244	12 875 430
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	10,11	920 480	2 159 517
Võlad tarnijatele		55 034	91 627
Mitmesugused võlad	12	152 058	337 597
Maksuvõlad	4	20 011	28 048
Viitvõlad	14	84 361	63 222
Lühiajalised kohustused kokku		1 231 944	2 680 011
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused		0	4 740 579
Pikaajalised kohustused kokku		0	4 740 579
Kohustused kokku		1 231 944	7 420 590
Omakapital			
	13		
Osakapital nominaalväärtuses		1 100 000	1 100 000
Reservid			
Kohustuslik reserv		110 000	110 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 244 840	-410 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)		4 623 460	4 655 001
Omakapital kokku		10 078 300	5 454 840
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		11 310 244	12 875 430

29.07.2005



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**Kasumiaruanne**
(kroonides)

11. 11. 2005

	Lisa nr.	2004	2003
Müügitulu	15	1 124 843	1 966 090
Muud äritulud	16	4 283 322	4 049 213
Äritulud kokku		5 408 165	6 015 303
Kaubad, toore, materjal, teenused	16	638 565	584 061
Mitmesugused tegevuskulud	16	686 022	664 748
Tööjõukulud			
Palgakulu		252 606	191 373
Sotsiaalmaksud		95 319	64 111
Kulum		249 453	315 828
Muud ärikulud	16	277 489	89 591
Ärikulud kokku	16	2 199 453	1 909 712
Ärikasum		3 208 712	4 105 591
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtte osadelt	7	1 688 912	1 075 955
Intressitulud ja -kulud		-274 164	-525 772
Muud finantstulud ja -kulud		0	-773
Finantstulud ja -kulud kokku		1 414 748	549 410
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		4 623 460	4 655 001

Arutanud ja kinnitanud
Tartu Maakohus Registriosakond
29.07.2005
[Signature]

[Signature] 7

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr.	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 208 712	4 105 591
Korrigeerimised			
Korrigeerimine kulumiga	8	249 453	315 828
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	16	-3 592 318	0
Kasum põhivara müügist ja likvideerimisest	16	-402 486	-3 916 099
Kahjum nõuete allahindlusest (kinnisvara müügist)		-50 000	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		92 767	32 972
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-23 491	-70 122
Makstud intressid		-289 006	-462 461
Makstud trahvid		-107 688	0
Mitterahalised tehingud		0	132 421
Kokku rahavood äritegevusest		-914 057	138 130
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-19 407	-523 246
sh kapitalirendi tingimustel		0	42 531
Materiaalse põhivara müük		850 000	0
Laekus eelmise aasta võlg kinnisvara müügist		1 134 193	0
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		0	-250 000
Kinnisvarainvesteeringu müük		5 300 000	6 438 144
sh tasaarveldus kap.rendiga		0	-3 024 144
Antud laenud		-600 000	0
Antud laenude tagasimaksed		352 403	416 197
Saadud intressid		0	358
Kokku rahavood investeerimistegevusest		7 017 189	3 099 840
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 034 000	939 997
Saadud laenude tagasimaksed		-5 329 380	-3 614 696
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-1 894 235	-723 195
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-6 189 615	-3 397 894
Rahavood kokku		-86 483	-159 924
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		455 999	616 696
Korrigeerimine kursi kahjumiga		0	773
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		369 516	455 999

29.07.2005

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelmiste perioodide kasum	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	1 100 000	10 000	-852 075	541 914	799 839
Aruandeaasta kasumi kandmine eel.perioodi jaotamata kasumisse		0	441 914	-541 914	-100 000
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		100 000			100 000
Aruandeperioodi kasum	0	0		4 655 001	4 655 001
Saldo seisuga 31.12.2003	1 100 000	110 000	-410 161	4 655 001	5 454 840
Aruandeaasta kasumi kandmine eel.perioodi jaotamata kasumisse	0	0	4 655 001	-4 655 001	0
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	4 623 460	4 623 460
Saldo seisuga 31.12.2004	1 100 000	110 000	4 244 840	4 623 460	10 078 300

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.

Arutanud ja allkirjastanud
29.07.2005




TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Lõuna Varahalduse 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Lõuna Varahalduse kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha ja ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused seisuga 31.12.2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna või -kuluna.

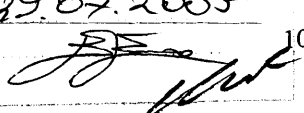
Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime ning võimalike vaidluste kohta.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud kasutades laiendatud kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud tütarettevõtte kasumi/kahjumiga. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Arutanud ja allkirjastanud: 
29.07.2005

11. 11. 2005

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu...teenimise...või... turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast, milleks on ettevõtte juhtkonna hinnangul 20-30 aastat. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikuse tööeast.

Ehitised	2%
Inventar	20-30%

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetamismaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetamismaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustusega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsummana nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantkulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad

29.07.2005 11



rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rahavoogude aruanne

Lõuna Varahalduse OÜ rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele maksustatakse ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (24/74 netodividendidena väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksukohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Tulude arvestus

Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse teenuse osutamisel. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aruande koostamiskuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mis ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Kassa	24 221	52 951
Pangakontod	345 295	403 048
Raha ja pangakontod kokku	369 516	455 999

29.07.2005



Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on 33 820 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest nõuetest. Majandusaastal on kantud ebatõenäoliseks laekuvaid nõudeid summas 27 757 krooni. Lootusetuks on hinnatud eelmisel majandusaastal kulusse kantud ebatõenäoline laekuv nõue 1 583 krooni. Nõuded ostjate vastu on kontrollitud saldokinnituste põhjal.

Lisa 3 Mitmesugused nõuded

	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded tütar- ja emajäsemetele	27 455	22 723
Muud lühiajalised nõuded	200 000	1 156 365
Mitmesugused nõuded kokku	227 455	1 179 088

Bilansi real „Nõuded tütar- ja emajäsemetele” on tütarjäsemetele Zum Zum Kohviku AS esitatud müügiarvete alusel laekumata summa 27 455 krooni.

Bilansi real „Muud lühiajalised nõuded” on kajastatud 2004.aastal müüdud Betooni 2a kinnistu laekumata summa 200 000 krooni.

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		703		703
Käibemaks	2 915			12 013
Üksikisiku tulumaks		7 288		3 323
Sotsiaalmaks		13 864		11 486
Kohustuslik kogumispension		536		200
Töötuskindlustusmaks		539		323
Maamaks	4		4	
Kokku	2 919	22 930	4	28 048

Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Ettemakstud perioodilised väljaanded	1 248	1 450
Kindlustusmaksed	9 724	20 769
Ettemaksed hankijatele	3 881	23 831
Kokku	14 853	46 050

29.07.2005

11. 11. 2005

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2004	31.12.2003
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	8 748 540	7 059 628
Pikaajalised nõuded emaettevõtetele	600 000	
Kokku	9 348 540	7 059 628

Lõuna Varahalduse OÜ tütarettevõtjad on Zum Zum Kohviku AS ja OÜ Sadamahalduse (vt lisa 7). Aruandeaastal on antud pikaajaline laen OÜ-le Elikante (vt lisa 12).

Lisa 7 Tütarettevõtete ja sidusettevõtete aktsiad ja osad

Tütarettevõtete ja sidusettevõtete aktsiad ja osad seisuga 31.12.2004

	Zum Zum Kohviku AS	OÜ Sadamahalduse	Kokku
Osalus % aasta lõpus	100	85	
Bilanssiline maksumus aasta alguses	2 447 321	4 612 307	7 059 628
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	277 686	1 411 226	1 688 912
Kokku	2 725 007	6 023 533	8 748 540

Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud.

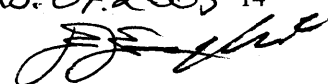
Tütarettevõtete ja sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2004

	Zum Zum Kohviku AS	OÜ Sadamahalduse
Aksia- või osakapital	2 000 000	100 000
Aazio	1 200 000	
Kohustuslik reservkapital	200 000	20 000
Eelmiste perioodide jätamata kasum	-952 679	5 306 244
Aruandeaasta kasum	277 686	1 660 266
Omakapital kokku	2 725 007	7 086 510
Investeeriija osa omakapitalist	2 725 007	6 023 534

Tütarettevõtete ja sidusettevõtete aktsiad ja osad seisuga 31.12.2003

	Zum Zum Kohviku AS	OÜ Sadamahalduse	Kokku
Osalus % aasta lõpus	100	85	
Bilanssiline maksumus aasta alguses	2 433 966	3 549 707	5 983 673
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	13 355	1 062 600	1 075 955
Kokku	2 447 321	4 612 307	7 059 628

29.07.2005 14



11. 11. 2005

Tütarettevõtete ja sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2003

	Zum Zum Kohviku AS	OÜ Sadamahalduse
Aksia- või osakapital	2 000 000	100 000
Aazio	1 200 000	
Kohustuslik reservkapital	200 000	20 000
Eelmiste perioodide jätamata kasum	-966 035	4 056 126
Aruandeaasta kasum	13 356	1 250 118
Omakapital kokku	2 447 321	5 426 244
Investeeriija osa omakapitalist	2 447 321	4 612 307

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	594 296	1 602 762
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	468 937	904 760
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	125 359	698 002

	Saldo aasta alguseks	Aasta kestel müüdud kinnisvara	Aasta kestel arvest amort	Saldo aasta lõpuks
2004				
Soetamismaksumus				
Maa	618 460	-499 318	0	119 142
Ehitised	2 838 238	-1 667 380		1 170 858
Kokku	3 456 698	-2 166 698	0	1 290 000
Kulum				
Maa	0	0	0	0
Ehitised	-299 328	209 016	-59 731	-150 043
Jääkmaksumus				
Maa	618 460	-499 318	0	119 142
Ehitised	2 538 910	-1 458 364	-59 731	1 020 815
Kokku	3 157 370	-1 957 682	-59 731	1 139 957

29.07.2005

					1 1. 11. 2005	
	Saldo	Ümberkv	Soetamin	Aasta	Aasta	Saldo
2003	aasta	alifitseeri	e	kestel	kestel.....	aasta.....
	alguseks	mine RTJ	aasta	müüdud	arvest	lõpuks
		6	jooksul	kinnisvara	amort	
Soetamismaksumus						
Maa	0	908 794	250 000	-540 334	0	618 460
Ehitised	0	6 092 213	0	-3 253 975	0	2 838 238
Kokku	0	7 001 007	250 000	-3 794 309	0	3 456 698
Kulum						
Maa	0	0	0	0	0	0
Ehitised	0	-325 501	0	146 352	-120 179	-299 328
Jääkmaksumus						
Maa	0	908 794	250 000	-540 334	0	618 460
Ehitised	0	5 766 712	0	-3 107 623	-120 179	2 538 910
Kokku	0	6 675 506	250 000	-3 647 957	-120 179	3 157 370

2004.aastal müüdi järgmised kinnisvaraobjektid:

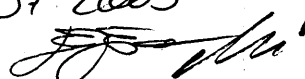
* kinnistu Tartus Betooni 2a;

* kinnistu Tartus Vitamiini 1.

Kinnisvarainvesteeringu müügitehingu tulemusena on saadud kasumit ca 3,6 mln krooni.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Maa ja	Masinad	Muu	Lõpetamata	
	ehitised	ja	inventar	ehitised	Kokku
		seadmed			
Soetusmaksumus					
Soetusmaksumus seisuga					
31.12.2003	150 000	829 633	227 538	100 000	1 307 171
Soetused ja parendused			19 407		19 407
Müük ja mahakandmised	-150 000	-427 091	-83 136	-100 000	-760 227
Soetusmaksumus seisuga					
31.12.2004	0	402 542	163 809	0	566 351
Akumuleeritud kulum ja					
allahindlused					
Akumuleeritud kulum seisuga					
31.12.2003	-1 000	-297 176	-131 822		-429 998
Aruandeperioodi					
amortisatsioonikulu	-750	-135 896	-53 074		-189 720
Müüdud põhivara kulum	1 750	144 584	83 136		229 470
Akumuleeritud kulum seisuga					
31.12.2004	0	-288 488	-101 760		-390 248
Jääkväärtus					0
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2003	149 000	532 457	95 716	100 000	877 173
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2004	0	114 054	62 049	0	176 103

29.07.2005 16


11. 11. 2005

Lisa 10 Kapitalirent

Vara nimetus	Soetusmaksu- mus	Lepingu tähtaeg	Lühiajaline kohustus	Lepingu nr.	Sõlmija	Intressi- määr
Kinnistu					Hansa Liising	
Küütri 16	1 190 000	30.05.2005	311 195	000346VÜP2	Eesti AS	5,96%
BMW 320D	402 542	30.06.2005	174 632	0021217L	Hansa Liising Eesti AS	8,99%

Lisa 11 Võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kapitalirendikohustus (lisa 10)	485 827	485 827		5,96-8,99%
Võlad omanikele (lisa 12)	34 653	34 653	0	0,00%
Muud laenud	400 000	400 000	0	7 %
Kokku	920 480	920 480	0	

Bilansi real "Muud laenud" on kajastatud võlgnevus AK-Varad OÜ-le.

	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
	Saldo 31.12.2003	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Kapitalirendikohustus	2 034 037	346 026	1 688 011	8,00%
Tagatiseta võlakohustused	1 671 249	1 671 249	0	0,00%
Muud laenud	2 779 509	0	2 779 509	0-10%
				6kuu EURIBOR
Hansapank	415 301	142 242	273 059	4,5%
Kokku	6 900 096	2 159 517	4 740 579	

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

Lõuna Varahalduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

27.09.2005

17



11. 11. 2005

Lõuna Varahalduse OÜ on 2004. a ostnud (kaubad edasimüügiks, tootmismaterjalid, põhivara)..... ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2004		2003	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Zum Zum Kohviku AS	0	104 742	1 828	94 600
Sadamahalduse OÜ	268	3 592	0	49 140
Püssirohukelder OÜ	0	41 300		
Kokku	268	149 634	1 828	143 740

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised nõuded		
Zum Zum Kohviku AS	27 455	
Natural House OÜ		981
Kokku	27 455	981

	31.12.2004	31.12.2003
Pikaajalised nõuded		
Elikante OÜ	600 000	0
Kokku	600 000	0

	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised kohustused		
Zum Zum Kohviku AS	152 058	127 597
Võlad omanikele	34 653	
Kokku	186 711	127 597

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Tehingud juhatuse liikme (juhatuse liige kuni 03.03.2005) Erliko Parisaluga seotud ettevõtetega : AS-ile Arand

- kinnistu müük Vitamiini 1, Tartu, summas 4 500 000 krooni
- kinnistute müük Betooni 2a, Tartu, summas 1 000 000 krooni

Lisa 13 Osakapital

Lõuna Varahalduse osaühingu kapitalisuuruseks on 1 100 000 krooni, mis koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 005 000 ja 95 000 krooni. Aaruandeaastal emaettevõtja osa on suurenenud 0,5% võrra.

29.07.2005



11. 11. 2005

Lisa 14 Viitvõlad

Viitvõlad	2004.a	2003.a
Võlad töövõtjatele	53 094	25 870
Intressikulu	31 267	37 352
Viitvõlad kokku	84 361	63 222

Lisa 15 Müügitulu

	2004.a	2003.a
Kogu käive	1 124 843	1 966 090
Kogu käive on toimunud Eestis		
Käibe struktuur:		
kinnisvara renditulu	53%	82%
muu renditulu	9%	10%
muu müügitulu	38%	8%

Lisa 16 Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud	2004.a	2003.a
Tulu põhivara ja kinnisvara müügist	3 994 804	3 916 099
Saadud kindlustushüvitis	46 036	28 708
Muud äritulud	242 482	104 406
Muud äritulud kokku	4 283 322	4 049 213

Kaubad, toore ja materjal	2004.a	2003.a
Elekter, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu	323 384	394 284
Valvekulud, telefon ja infoteenus	93 002	95 447
Muud kulud	222 179	94 330
Kaubad, toore ja materjal kokku	638 565	584 061

29.07.2005



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

Muud tegevuskulud	2004.a	2003.a
Autode ja transpordikulud	42 990	121 489
Jooksev remont	119 693	183 627
Väheväärtuslik vara	37 206	52 746
Erisoodustuste tulumaks, sots.maks ja käibemaks	10 876	36 864
Raamatupidamisteenused, audiitorkontroll	43 800	33 663
Juriidilised kulud	44 350	
Kindlustusmaksed	96 919	98 767
Maksud ja lõivud	24 301	44 534
Sõidukite kasutusrent	208 137	
Muud kulud	57 750	93 061
Muud tegevuskulud kokku	686 022	664 748

Muud ärikulud	2004.a	2003.a
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	83 243	
Kahjum valuutakursi muutustest	127	
Makstud trahvid ja viivised	117 693	76 024
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest (kinnisvara müügil)	50 000	
Muu ärikulu	26 426	13 567
Muud ärikulud kokku	277 489	89 591

Real „Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest” on kajastatud ebatõenäoliselt laekuv summa kinnisvarainvesteeringu müügist 50 000 krooni, mida nõutakse sisse bilansiväliselt.

29.07.2005





Osaühing KL Partners
Jõe 3, Tallinn 10151

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

Lõuna Varahalduse OÜ osanikele

Audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud Lõuna Varahalduse OÜ 31.detsembril 2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 20. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Auditi viisime läbi vastavuses Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit oleks sooritatud viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega väita, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu. Audit hõlmas väljavõttelist algdokumentide kontrolli ja tõestusmaterjalide kogumit, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Auditi käigus on jälgitud raamatupidamise arvestuse korralduse vastavust Eestis kehtivatele seadustele ja normatiividele ning rahvusvaheliselt tunnustatud hea raamatupidamistava põhimõtetele. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Peame vajalikuks märkida, et me ei ole saanud piisavat kindlustunnet et kinnisvara müügi tehingud seotud isikutele ja ühe tehinguga seotud kulud (vahendustasu) on tehtud õiglasest väärtuses, mistõttu me ei saa anda hinnangut kasumiaruande kirjele "Muud äritulud".

Oleme seisukohal, et välja arvatud eelmises lõigus toodud märkusest tingitud võimalik mõju aruandeaasta majandustulemustele, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt Lõuna Varahalduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 29.juulil 2005.a.

Ksenia Lukkanen
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr.373

11. 11. 2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Lõuna Varahalduse OÜ juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas

4 623 460 krooni alljärgnevalt:

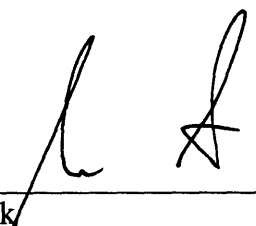
1. jaotamata kasum – 4 623 460 krooni

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

Lõuna Varahalduse OÜ 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 29. juulil 2005
otsusega, allkirjastamine 29. juulil 2005:



Andres Kilk
Juhatuse liige

Eero Mikenberg
Juhatuse liige

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

11. 11. 2005

Osanike nimekiri

.....

Majandusaasta aruande on kinnitanud Tartus 29.juulil 2005 Firma osanik:

ELIKANTE OÜ

Registrikood	10504799
Aadress	Soola 7 51013 Tartu
Osa nimiväärtus	1 005 000 EEK

