

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29.08.2006

2544 65475



LÕUNA VARAHALDUSE OÜ

2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

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

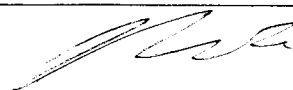
Põhitegevusala: Investeeringute teostamine teistes ettevõtetes osaluse omandamise teel ja teostatud investeeringute valdamine, kinnisvara haldamine.

Audiitor: Ksenia Lukkanen
KL Partners OÜ

08.08.2006

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	11
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 3 Maksuvõlad	14
Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded	14
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 6 Tütarettevõtete ja sidusettevõtete aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalne põhivara	17
Lisa 9 Lühiajalised laenud ja võlakirjad	17
Lisa 10 Kapitalirent	18
Lisa 11 Muud võlad	18
Lisa 12 Pikaajalised võlakohustused	18
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Muud äritulud	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Intressitulud ja- kulud	19
Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad	20
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele	24
Osanike nimekiri	25



08.08.2006

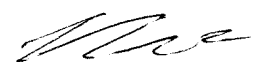
ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

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

Lõuna Varahalduse OÜ tütaettevõtted 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



04.08.2006

TEGEVUSARUANNE

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

2005.aastal Lõuna Varahalduse OÜ käive oli 0,8 miljonit krooni. 2005.aasta realiseerimise netokäibe olulise osa moodustas kinnisvarainvesteeringu renditulu 35%, muu renditulu oli 24%, kommunaalteenuste müügitulu oli 22% ja teenuste müük oli 19%.

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 100% Elikante OÜ-le.

2005.aastal oli Lõuna Varahalduse OÜ keskmine töötajate arv 3 töötajat ning palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 262 tuhat krooni. Juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei ole makstud.

2005.aastal toimusid järgmised kinnisvaratehingud:

* ostetud kinnistu aadressil Jõgeva mnt 29, Põltsamaa.

Ostetud kinnistu on koormatud hüpoteegiga emaettevõtja kasuks.

2005.aastal emaettevõtjalt on saadud pikaajaline laen 6,8 mln krooni intressiga 5%.

Aruandeaastal kapitalirendi korras on soetatud masinaid ja seadmeid summas 682 tuh krooni.

Peamised suhtarvud:

	2005	2004
	EEK	EEK
Müügitulu	840 217	1 124 843
Tulu kasv	-25%	-43%
Käibe ärirentaablus	-13%	285%
ROA Kogukapitali puhasrentaablus	7%	41%
ROE Omakapitali puhasrentaablus	13%	46%
Likviidsuskordaja	0,63	0,52
Võlakordaja	0,43	0,11

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe ärirentaablus = Ärikasum/Müügitulud*100
- ROA Kogukapitali puhasrentaablus = Puhaskasum/Koguvara*100
- ROE Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum/Omakapital*100
- Likviidsuskordaja = Likviidsed varad/lühiajalised kohustused
- Võlakordaja = Kohustused/Passiva kokku

Juhatuse liige

Eero Mikenberg

Tartus, 29.06.2005

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

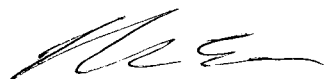
04.08.2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 20 toodud LÕUNA VARAHALDUSE OÜ 2005. 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 29.06.2006

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date... 29.06.2006
Altkiri/Signature... Eero Mikenberg
OÜ KL Partners

04.08.2006

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
VARA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	189 493	369 516
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	242 894	61 275
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	86 675	0
Muud lühiajalised nõuded	4	245 203	211 571
Kokku		574 772	272 846
Varud			
Ettemaksed varude eest		0	3 282
Käibevara kokku		764 265	645 644
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5,6	10 420 141	9 348 540
Kinnisvarainvesteeringud	7	8 330 460	1 139 957
Materiaalne põhivara	8	675 964	176 103
Põhivara kokku		19 426 565	10 664 600
VARA KOKKU		20 190 830	11 310 244
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	9	554 536	586 711
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimakse järgmisel perioodil	10,12	362 063	485 827
Kokku		916 599	1 072 538
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		142 592	55 034
Võlad töövõtjatele		39 571	53 094
Maksuvõlad	3	22 155	20 011
Muud võlad	11	82 814	31 267
Kokku		287 132	159 406
Lühiajalised kohustused kokku		1 203 731	1 231 944
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	12	7 431 732	0
Pikaajalised kohustused kokku		7 431 732	0
Kohustused kokku		8 635 463	1 231 944
Omakapital	13		
Osakapital nominaalväärtuses		1 100 000	1 100 000
Kohustuslik reserv		110 000	110 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 868 299	4 244 840

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date: 29.06.2006
 Allkiri-Signature: E. Loon
 OÜ KL Partners

04.08.2009

Aruandeaasta kasum (kahjum)

1 477 068 4 623 460

Omakapital kokku

11 555 367 10 078 300

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

20 190 830 11 310 244

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date... 29.06.2006
Altkiri/Signature... Elow
OÜ KL Partners

08.08.2006

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr.	2005	2004
Müügitulu	14	840 217	1 124 843
Muud äritulud	15	109 806	4 283 322
Äritulud kokku		950 023	5 408 165
Kaubad, toore, materjal, teenused	16	-254 314	-638 565
Mitmesugused tegevuskulud	17	-394 445	-686 022
Tööjõukulud			
Palgakulu		-194 172	-252 606
Sotsiaalmaksud		-67 879	-95 319
Kulum	7,8	-148 684	-249 453
Muud ärikulud		0	-277 489
Ärikulud kokku		-1 059 494	-2 199 453
Ärikasum		-109 471	3 208 712
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtte osadelt	6	1 671 601	1 688 912
Intressitulud ja -kulud	18	-81 562	-274 164
Muud finantstulud ja -kulud		-3 500	
Finantstulud ja -kulud kokku		1 586 539	1 414 748
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		1 477 068	4 623 460

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date: 29.06.2006
 Allkiri/Signature: E2004
 OÜ KL Partners

**Rahavoogude aruanne
(kroonides)**

	Lisa nr.	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-109 471	3 208 712
Korrigeerimised			
Korrigeerimine kulumiga	7,8	148 684	249 453
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	-3 592 318
Kasum põhivara müügist ja likvideerimisest	15	-69 994	-402 486
Kahjum nõuete allahindlusest (kinnisvara müügist)		0	-50 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-253 631	92 767
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		73 298	-23 491
Makstud intressid		-38 438	-289 006
Makstud trahvid		0	-107 688
Mitterahalised tehingud		32 175	0
Kokku rahavood äritegevusest		-217 377	-914 057
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	-681 819	-19 407
sh kapitalirendi tingimustel	8	681 819	0
Materiaalse põhivara müük	8	174 632	850 000
sh tasaarveldus kap.rendiga		-163 921	0
Laekus eelmise aasta võlg kinnisvara müügist		200 000	1 134 193
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	7	-7 251 155	0
Kinnisvarainvesteeringu müük		0	5 300 000
sh tasaarveldus kap.rendiga		0	0
Antud laenud		-457 000	-600 000
Antud laenude tagasimaksed		820 000	352 403
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-6 677 444	7 017 189
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		6 810 000	1 034 000
Saadud laenude tagasimaksed		0	-5 329 380
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-95 202	-1 894 235
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 714 798	-6 189 615
Rahavood kokku		-180 023	-86 483
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		369 516	455 999
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		189 493	369 516
Raha ja raha ekvivalendid muutus		-180 023	-86 483

Alkijastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Date: 29.06.2006
 Elow
 OÜ KLP Partners

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

18.08.2006

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelmiste perioodide kasum	Jaotamata kasum	Kokku
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				-4 655	
		0	4 655 001	001	0
Aruandeperioodi kasum	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
Aruandeaasta kasumi kandmine eel.perioodi jaotamata kasumisse				-4 623	
	0	0	4 623 460	460	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	1 477 068	1 477 068
Saldo seisuga 31.12.2005	1 100 000	110 000	8 868 298	1 477 069	11 555 367

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

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date... 29.06.2006
Allkiri/Signature... Elzow
OÜ KL Partners

04.08.2006

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

OÜ Lõuna Varahalduse 2005. 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.

Aruandeaastal muudeti seoses RTJ 2 *Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes* muutmisega aastaaruandes kasutatavat bilansiskeemi. Võrreldavuse tagamiseks on korrigeeritud eelmise perioodi vastavaid andmeid.

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 aluseks võetakse tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. 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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Alkijastatud ainult identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kinnipev/Date: 29.06.2006
Allkiri/Signature: E.loom
OÜ KL Partners

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

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev / Date: 29.06.2006

Allkiri / Signature: E2006

OÜ KL Partners

05.06.2006

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 (23/77 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 ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2005 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

	31.12.2005	31.12.2004
Kassa	13 448	24 221
Pangakontod	176 045	345 295
Kokku	189 493	369 516

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date... 29.06.2006
Altkiri/Signature... E2006
OÜ KL Partners

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSEKOND
SISSE TULNUD

03.08.2006

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded ostjate vastu	242 894	89 032
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-27 757
Kokku	242 894	61 275

Nõuded ostjate vastu on 242 894 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest nõuetest.

Lisa 3 Maksuvõlad

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2004	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0		703
Käibemaks	86 675		2 915	
Üksikisiku tulumaks		7 457		7 288
Sotsiaalmaks		14 119		13 864
Kohustuslik kogumispension		103		536
Töötuskindlustusmaks		476		539
Maamaks			4	
Kokku	86 675	22 155	2 919	22 930
Ettemaks/maksuvõlg (neto)	64 520			20 011

Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2005	31.12.2004
Laenud seotud osapooltele	242 099	0
Sh intressinõue	5 099	0
Muud viitlaekumised	0	200 000
Ettemakstud tulevaste perioodide kulu	3 104	11 571
Kokku	245 203	211 571

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	10 420 141	8 748 540
Pikaajalised nõuded emaettevõttele	0	600 000
Kokku	10 420 141	9 348 540

Lõuna Varahalduse OÜ tütar-ettevõtjad on Zum Zum Kohviku AS ja OÜ Sadamahalduse (vt lisa 6). Aruandeaastal on tagastatud emaettevõtjale antud pikaajaline laen (vt lisa 20).

seerimiseks
Initialed for identification purposes only
Koopäev/Date... 29.06.2006
Allkiri/Signature... E. Lõuna
OÜ KL Partners

09.08.2006

Lisa 6 Tütarettevõtete ja sidusettevõtete aktsiad ja osad

Tütarettevõtete ja sidusettevõtete aktsiad ja osad seisuga 31.12.2005

	Zum Kohviku AS	Zum OÜ Sadamahalduse	Kokku
Osalus % aasta lõpus	100%	85%	
Bilanssiline maksumus aasta alguses	2 725 007	6 023 533	8 748 540
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	932 756	738 845	1 671 601
Kokku	3 657 763	6 762 378	10 420 141

Tütarettevõtete ja sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2005

	Zum Kohviku AS	Zum OÜ Sadamahalduse
Aksia- või osakapital	2 000 000	100 000
Aazio	1 200 000	
Kohustuslik reservkapital	200 000	20 000
Eelmiste perioodide jatamata kasum	-674 993	6 966 510
Aruandeaasta kasum	932 756	869 229
Omakapital kokku	3 657 763	7 955 739
Investeeriija osa omakapitalist	3 657 763	6 762 378

Tütarettevõtete ja sidusettevõtete aktsiad ja osad seisuga 31.12.2004

	Zum Kohviku AS	Zum 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

Tütarettevõtete ja sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2004

	Zum Kohviku AS	Zum OÜ Sadamahalduse
Aksia- või osakapital	2 000 000	100 000
Aazio	1 200 000	
Kohustuslik reservkapital	200 000	20 000
Eelmiste perioodide jatamata kasum	-952 679	5 306 244
Aruandeaasta kasum	277 686	1 660 266

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kirjeldus/Date... 29.06.2006

Altkirjastatud... 2006

OÜ KL Partners

Omakapital kokku	2 725 007	7 086 510
Investeeri osa omakapitalist	2 725 007	6 023 534

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	291 591	594 296
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	218 031	468 937
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	73 560	125 359

	Saldo aasta alguseks	Soetamine aasta jooksul	Aasta kestel arvest amort	Saldo aasta lõpuks
2005				
Soetamismaksumus				
Maa	119 142	253 000	0	372 142
Ehitised	1 051 198	6 998 155		8 049 353
Kokku	1 170 340	7 251 155	0	8 421 495
Kulum				
Maa	0	0	0	0
Ehitised	-30 383	0	-60 652	-91 035
Jääkmaksumus				
Maa	119 142	253 000	0	372 142
Ehitised	1 020 815	6 998 155	-60 652	7 958 318
Kokku	1 139 957	7 251 155	-60 652	8 330 460

	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	-1 787 040		1 051 198
Kokku	3 456 698	-2 286 358	0	1 170 340
Kulum				
Maa	0	0	0	0
Ehitised	-299 328	328 676	-59 731	-30 383
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

2005.aastal ostetud järgmised kinnisvaraobjektid:

* kinnistu Põltsamaa, Jõgeva mnt 29

Kinnistule on seatud hüpoteek OÜ Elikante kasuks (vt lisa 19).

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date... 29.06.2006
 Allkiri/Signature... E200w
 OÜ KL Partners

04.06.2006

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004	402 542	163 809	566 351
Soetused ja parendused	681 819		681 819
Müük ja mahakandmised	-402 542	-83 136	-485 678
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	681 819	80 673	762 492
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004	-288 489	-101 760	-390 249
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-50 060	-37 971	-88 031
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	308 616	83 136	391 752
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	-29 933	-56 595	-86 528
Jääkväärtus			0
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	114 053	62 049	176 102
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	651 886	24 078	675 964

2005.aastal on ostetud kapitalirendi korras masinaid ja seadmeid soetusmaksumusega 682 tuh krooni (vt lisa 10). Kapitalirendi korras soetatud sõiduauto BMW 320D on ümbervormistatud teise omaniku nimele, põhivara bilansist mahakandmisel tekkis kasum 70 tuhat krooni (vt lisa 15). Aruandeaastal on maha kantud täielikult amortiseerunud inventar summas 83 tuh krooni.

Lisa 9 Lühiajalised laenud ja võlakirjad

Saldo	Laen	Intressimäär
31.12.2005	554 536	0-8%
31.12.2004	586 711	0-8%

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Koopäev/Date: 29.06.2006
Allkirja/Signature: E200w
OÜ KL Partners

19.08.2006

Lisa 10 Kapitalirent

Vara nimetus	Soetusmaksumus	Lepingu tähtaeg	Lühiajaline kohustus	Pikaajaline kohustus	Sõlmija	Intressimäär
Kinnistu Küütri 16	1 190 000	30.04.2009	71 242	178 172	Hansa Liising Eesti AS	6 kuu EURIBOR+2%
Tõstukid (2 tk) DANTRUCK	560 549	15.10.2009	234 701	401 118	Hansa Liising Eesti AS	6 kuu EURIBOR+1,5%
Chrysler Voyager	121 271	15.07.2007	56 121	42 443	Hansa Liising Eesti AS	6 kuu EURIBOR+2%
Kokku	681 819		362 063	621 732		

Lisa 11 Muud võlad

	31.12.2005	31.12.2004
Intressivõlg	82 814	31 267
Kokku	82 814	31 267

Lisa 12 Pikaajalised võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
	31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	6 kuu EURIBOR+1,5-2%
Kapitalirendikohustus	983 796	362 063	621 732	
Võlakohustus seotud osapooltele	6 810 000		6 810 000	5%
Kokku	7 793 796	362 063	7 431 732	

	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	6 kuu EURIBOR+1,5-2%
Kapitalirendikohustus	485 827	485 827		
Võlakohustus seotud osapooltele	0	0	0	
Kokku	485 827	485 827	0	

Lisa 13 Osakapital

Lõuna Varahalduse osaühingu kapitalisuuruseks on 1 100 000 krooni, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 1 100 000 krooni. Lõuna Varahalduse OÜ emajärgne on Elikante OÜ.

Alkijastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Koopilev Date: 29.06.2006
Alkiri Signature: E. Loos
OÜ KL Partners

09.08.2006

Lisa 14 Müügitulu

	2005.a	2004.a
Kogu käive	840 217	1 124 843
Kogu käive on toimunud Eestis		
Käibe struktuur:		
kinnisvara renditulu	35%	53%
muu renditulu	24%	9%
kommunaalteenuste tulu	22%	31%
muu müügitulu	19%	8%

Lisa 15 Muud äritulud

	2005	2004
Kasum põhivara ja kinnisvara müügist	69 994	3 994 804
Saadud kindlustushüvitis	0	46 036
Muud äritulud	39 812	242 482
Kokku	109 806	4 283 322

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2005	2004
Objektide hoolduskulud	-3 335	-43 769
Kommunaalteenuste kulu	-204 161	-356 340
Sidekulud	-14 734	-62 685
Kinnisvara müügiikulud	0	-158 822
Muud kulud	-32 084	-16 949
Kokku	-254 314	-638 565

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

	2005	2004
Finantskonsultatsioonid	-202 400	0
Raamatupidamisteenused, auditi kulud	-24 400	-10 800
Juriidilised kulud	-29 646	-44 350
Sõidukite kindlustusmaksed	-32 574	-91 409
Sõidukite kasutusrendimaksed	-47 776	-208 137
Muud kulud	-57 649	-331 326
Kokku	-394 445	-686 022

Lisa 18 Intressitulud ja- kulud

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Example Date: 29.06.2006
 Allkiri Signature: E200w
 OÜ KL Partners

04.08.2006

	2005	2004
Intressikulu	-112 304	-274 514
Intressitulu	30 742	350
Intressikulu (neto)	-81 562	-274 164

Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad

Lõuna Varahalduse OÜ on seadnud hüpoteeki kinnistule aadressil Jõgeva mnt 29, Põltsamaa Elikante OÜ kasuks. Kinnistu bilansiline väärtus on 7,2 mln krooni.

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

Lõuna Varahalduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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:

	2005	a	b	c	d	Kokku
Ostud						0
Müük			70 161		135 050	205 211
Antud laenud			457 000			457 000
Antud laenude tagastus		600 000				0
Antud laenude intressi tasumine						0
Saadud laenud		6 810 000				0
Saadud laenude tagastus			32 175			32 175

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

Saldod seotud osapooltega:

	2005	a	b	c	d	Lühiajalised nõuded ja kohustused kokku
Ostjatelt laekumata arved			33 158		36 761	69 919
Antud laenud (vt lisa 4)			237 000			237 000
Antud laenude intress (vt lisa 4)			5 099			5 099
Saadud laenud			119 883	34 653		154 536

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Koopäev/Date: 23.06.2006
Allkiri/Signature: E. Lõuna
OÜ KL Partners

29.06.2006

Saadud laenude intressivõlg	23 514	13 546			37-060
					Pikaajalised
					kohustused
					kokku
	2005	a	b	c	d
Saadud laenud	6 810 000				6 810 000

Alkijastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 29.06.2006
Allkiri/Signature E. Room
OÜ KL Partners



TARTU MAAKOHUS
REGISTRISAKOND
SISSE TULNUD

74.08.2006
Osaühing KL Partners
Jõe 3, Tallinn 10151

Lõuna Varahalduse OÜ osanikele

Audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud Lõuna Varahalduse OÜ 31.detsembril 2005.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 väljavõtetist algdokumentide kontrolli ja tõestusmaterjalide kogumit, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Auditi käigus on jälgitud raamatupidamisarvestuse 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.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Lõuna Varahalduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid

Tallinnas, 29.juunil 2006.a.

Ksenia Lukkanen
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr.373

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Lõuna Varahalduse OÜ juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas

1 477 068 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 1 477 068 krooni

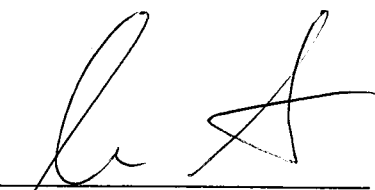


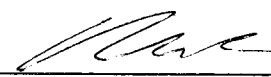
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

04.08.2006

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

Lõuna Varahalduse OÜ 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 29. juunil 2006
otsusega, allkirjastamine 29. juunil 2006:



Andres Kilk
Juhatus liige

Eero Mikenberg
Juhatus liige

18.08.2006

Osanike nimekiri

Majandusaasta aruande on kinnitanud Tartus 29.juunil 2006 Lõuna Varahalduse OÜ osanik:

ELIKANTE OÜ

Registrikood	10504799
Aadress	Soola 7 51013 Tartu
Osa nimiväärtus	1 100 000 EEK

