

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

- 1 -11- 2002

21.11.2002 27286

chly

## LÕUNA VARAHALDUSE OÜ

Reg.nr. 10015379

### 2001. MAJANDUSAASTA ARUANNE perioodil 01.01.2001.a.- 31.12.2001.a.

Lõuna Varahalduse osaühingu peamiseks tegevusalaks on investeringute teostamine teistes ettevõtetes osaluse omandamise teel ja teostatud investeringute valdamine ning kinnisvara haldamine.

Juriidiline aadress

Soola 7  
Tartu 51014  
Eesti Vabariik  
01.01.2001  
31.12.2001  
07/441 291  
07/441 292  
erlikop@hotmail.ee  
AS E-Audit  
Tehase 16, Tartu

Majandusaasta algus:

Majandusaasta lõpp:

Telefon:

Fax:

E-mail:

Audiitor

Lisatud:

osanike nimekiri

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

- 1 -11- 2002

**TEGEVUSARUANNE**

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

2001.aastal oli Lõuna Varahalduse OÜ käive 2,5 miljonit krooni. 2001. realiseerimise netokäibe moodustas põhiliselt soetatud kinnisvara rendist laekunud tulu.

Lõuna Varahalduse OÜ omab 100% osalust tütarettevõtetes AS Pindisain ja Zum Zum Kohviku AS ning 85% osalust Sadamahalduse OÜ.

Läbi osaluste püsivate suhete loomisega tütarettevõtetes osaleb Lõuna Varahalduse OÜ tütarettevõtete eesmärkide saavutamisel.

2001.aastal müüdi osalus osahühingus Ekspressmaja. OÜ Ekspressmaja osa müügiga vähenes Lõuna Varahalduse OÜ võlakohustus ligikaudu 14,4 miljonit krooni.

2001.aastal investeeriti kinnistusse Tartu, Ringtee 43 ligikaudu 3 miljonit krooni.

2001.aastal oli Lõuna Varahalduse OÜ keskmine töötajate arv 2 töötajat ning palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 186 tuhat krooni, s.h. tegevjuhi tasu koos sotsiaalmaksudega oli 157 tuhat krooni. Juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.



Juhatuse liige  
Erliko Parisalu

Tartus 19.septembril 2002.a

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

- 1 -11- 2002

## Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

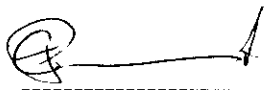
Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 17 toodud OÜ Lõuna Varahalduse 2001.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

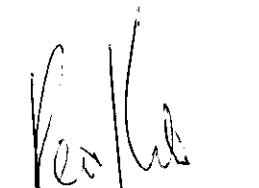
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2001 ja aruande koostamispäeva 19.09.2002 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsel alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsusest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangutest.

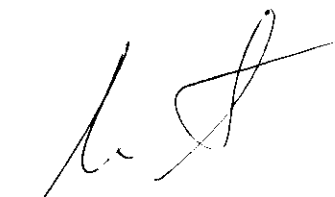
Juhatuse hinnangul on osaühing Lõuna Varahalduse jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Juhatuse liige  
Erliko Parisalu



Juhatuse liige  
Rein Kilk



Juhatuse liige  
Andres Kilk

Tartus 19.septembril 2002.a

- 1 - 11 - 2002

## Bilanss

AKTIIVA 31.12.2001.a. 31.12.2000.a.

Lisa nr

## Käibevara

|                                                     |               |                |   |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|---|
| Raha ja pangakontod                                 | 99 435        | 227 216        |   |
| Aksiad ja väärtpaberid                              | 0             | 17 892 933     | 1 |
| Nõuded ostjate vastu                                |               |                |   |
| Ostjatelt laekumata arved                           | 82 726        | 226 770        | 3 |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>                   | <b>82 726</b> | <b>226 770</b> |   |
| Mitmesugused nõuded                                 |               |                |   |
| Muud lühiajalised nõuded                            | 260           | 1 826          |   |
| <b>Mitmesugused nõuded kokku</b>                    | <b>260</b>    | <b>1 826</b>   |   |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud              |               |                |   |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded                  | 7 740         | 48 573         | 2 |
| Muud ettemakstud tulev.per.kulud                    | 19 055        | 5 465          |   |
| <b>Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku</b> | <b>26 795</b> | <b>54 038</b>  |   |
| Varud                                               |               |                |   |
| Ettemaksed hankijatele                              | 16 913        | 0              |   |
| <b>Varud kokku</b>                                  | <b>16 913</b> | <b>0</b>       |   |

## Käibevara kokku:

226 729 18 402 783

## Põhivara

|                                                  |                   |                   |     |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----|
| Pikaajalised finantsinvesteeringud               |                   |                   |     |
| Tütarettevõtte aksiad või osad                   | 6 831 745         | 5 183 413         | 5   |
| Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele    | 2 104 719         | 2 486 718         | 6   |
| Mitmesugused pikaajalised nõuded                 | 0                 | 1 000 000         | 6   |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku:</b> | <b>8 936 464</b>  | <b>8 670 131</b>  |     |
| Materiaalne põhivara                             |                   |                   | 7,8 |
| Maa ja ehitised (soet.maksumus)                  | 7 848 007         | 7 205 673         |     |
| Masinad ja seadmed (soet.maksumus)               | 402 542           | 0                 |     |
| Muu inventar, sisseseade (soet.maks)             | 174 536           | 11 017            |     |
| Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)            | -296 036          | -156 147          |     |
| <b>Materiaalne põhivara kokku</b>                | <b>8 129 049</b>  | <b>7 060 543</b>  |     |
| <b>Põhivara kokku:</b>                           | <b>17 065 513</b> | <b>15 730 674</b> |     |

## AKTIIVA KOKKU:

17 291 642 34 133 457



PASSIV - 1 - 11 - 2002  
31.12.2001.a - 31.12.2000.a Lisa nr

**Kohustused****Lühiajalised kohustused****Võlakohustused**

|                                             |           |            |    |
|---------------------------------------------|-----------|------------|----|
| Tagatiseta võlakohustused                   | 4 279 444 | 21 881 033 | 15 |
| Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed | 571 488   | 490 227    | 8  |

**Võlakohustused kokku** 4 850 932 22 371 260

**Võlad hankijatele**

|                          |         |         |   |
|--------------------------|---------|---------|---|
| Hankijate tasumata arved | 344 760 | 138 103 | 9 |
|--------------------------|---------|---------|---|

**Võlad hankijatele kokku** 344 760 138 103

**Maksuvõlad** 11 444 6 954 2

**Viitvõlad(aruandeper. maksmata kulud)**

|                    |        |        |    |
|--------------------|--------|--------|----|
| Võlad töövõtjatele | 19 922 | 26 902 | 10 |
| Intressid          | 16 008 | 20 158 |    |

**Viitvõlad kokku** 35 930 47 060

**Lühiajalised kohustused kokku:** 5 243 066 22 563 377

**Pikaajalised kohustused****Pikaajalised võlakohustused**

|                                          |           |           |      |
|------------------------------------------|-----------|-----------|------|
| Mittekonverteeritavad võlakohustused     | 8 808 465 | 8 403 363 | 8,11 |
| <b>Pikaajalised võlakohustused kokku</b> | 8 808 465 | 8 403 363 |      |

**Muud pikaajalised võlad**

|                                 |           |   |    |
|---------------------------------|-----------|---|----|
| Võlad tütar- ja emaettevõtetele | 2 000 000 | 0 | 15 |
|---------------------------------|-----------|---|----|

**Pikaajalised kohustused kokku:** 10 808 465 8 403 363

**Kohustused kokku:** 16 051 531 30 966 740

**Omakapital**

|                                     |           |         |    |
|-------------------------------------|-----------|---------|----|
| Osakapital nimiväärtuses            | 1 100 000 | 100 000 | 12 |
| Kohustuslik reservkapital           | 10 000    | 0       |    |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 3 056 717 | 318 143 |    |

**Aruandeaasta kasum** - 2 926 606 2 748 574

**Omakapital kokku:** 1 240 111 3 166 717

**PASSIV KOKKU:** 17 291 642 34 133 457



- 1 -11- 2002

**Kasumiaruanne****ÄRITULUD**

|                          | 2001.a.          | 2000.a.          | Lisa nr |
|--------------------------|------------------|------------------|---------|
| Realiseerimise netokäive | 2 458 357        | 2 580 721        | 13      |
| Muud äritulud            | 544 923          | 380 700          |         |
| <b>Äritulud kokku:</b>   | <b>3 003 280</b> | <b>2 961 421</b> |         |

**ÄRIKULUD**

|                                     |                |                |   |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---|
| Kaubad, toore, materjal ja teenused | 499 061        | 172 750        |   |
| Mitmesugused tegevuskulud           | 1 532 159      | 1 815 830      |   |
| Tööjõu kulud:                       |                |                |   |
| Palgakulu                           | 136 671        | 116 992        |   |
| Sotsiaalmaksud                      | 48 975         | 41 283         |   |
| <b>Kokku:</b>                       | <b>185 646</b> | <b>158 275</b> |   |
| Kulum                               |                |                |   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus   | 183 288        | 114 091        | 7 |
| <b>Kokku:</b>                       | <b>183 288</b> | <b>114 091</b> |   |
| Muud ärikulud:                      | 44 371         | 2 427          |   |

|                        |                  |                  |  |
|------------------------|------------------|------------------|--|
| <b>Ärikulud kokku:</b> | <b>2 444 525</b> | <b>2 263 373</b> |  |
|------------------------|------------------|------------------|--|

|                           |                |                |  |
|---------------------------|----------------|----------------|--|
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b> | <b>558 755</b> | <b>698 048</b> |  |
|---------------------------|----------------|----------------|--|

|                                                      |                  |                  |   |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|---|
| Finantstulud                                         |                  |                  |   |
| Kap.osaluse meetodil arvest. kasum tütarettevõtetelt | 2 526 062        | 2 828 527        | 5 |
| Muud intressi-ja finantstulud                        | 11 195           | 1 136 886        |   |
| <b>Finantstulud kokku:</b>                           | <b>2 537 257</b> | <b>3 965 413</b> |   |

|                                                      |                  |                  |     |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----|
| Finantskulud                                         |                  |                  |     |
| Kap.osaluse meetodil arvest.kahjum tütarettevõtetelt | 877 730          | 1 104 737        | 5   |
| Intressikulud                                        | 615 762          | 706 096          | 8   |
| Muud finantskulud                                    | 4 529 126        | 104 054          | 1,6 |
| <b>Finantskulud kokku:</b>                           | <b>6 022 618</b> | <b>1 914 887</b> |     |

|                                           |                   |                  |  |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------|--|
| <b>Kasum (-kahjum) majandustegevusest</b> | <b>-2 926 606</b> | <b>2 748 574</b> |  |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------|--|

|                                          |                   |                  |  |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|--|
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b> | <b>-2 926 606</b> | <b>2 748 574</b> |  |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|--|



- 1 -11- 2002

**Rahavoogude aruanne**

2001.a.

2000.a. Lisa nr

**Rahavoog äritegevusest****Kasum enne maksustamist**

-2 926 606

2 748 574

Korrigeerimine kulumiga

183 288

114 091

7

Kasum põhivara müügist ja likvideerimisest

-526 150

-153 416

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum

-2 526 062

-2 828 527

5

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum

877 730

1 104 737

5

EVP kursimuutus

0

104 057

Võlakohustuse suurendamine viiviskulu võrra

36 930

0

Intressikulud

615 762

706 096

Intressitulud

-11 195

-269 286

Muud finantstulud

0

-867 600

Antud laenu kandmine ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeks

1 000 000

0

6,14

Kahjum osaluse müügist

3 529 126

0

1

Lühiajaliste nõuete muutus

172 853

272 136

Varude jäägi muutus

-16 913

0

Lühiajaliste kohustuste muutus

204 167

129 022

Tasutud intressid

-619 912

-685 938

**Rahavoog äritegevusest**

-6 982

373 946

**Rahavood investeerimisest**

Materiaalse põhivara soetus

-3 706 061

-5 011 017

7

sh kapitalirendi tingimustel

3 542 542

4 850 000

Materiaalse põhivara müük

515 000

200 000

Antud laenud

-140 000

-2 874 300

6

Antud laenude tagasimaksed

522 000

1 697 601

6

Saadud intressid

11 195

269 286

**Rahavood investeerimisest**

744 676

-868 430

**Rahavood finantseerimisest**

Saadud lühiajalisi laene

215 000

1 291 616

15

Makstud lühiajalisi laene

-3 530 000

-86 348

14,15

Saadud pikaajalisi laene

2 000 000

2 539 850

Tasutud pikaajalisi laene

0

-1 915 614

Makstud kapitalirendimakseid

-550 475

-1 512 538

8

Laekunud aktsiate emiteerimisest

1 000 000

0

12

**Rahavood finantseerimisest**

-865 475

316 966

**Rahavood kokku:**

-127 781

-177 518

**Rahaja pangakontode aruandevastamine**

227 216

404 734

**Rahaja pangakontode aruandevastamine**

99 435

227 216

**Rahaja pangakontode muutus**

-127 781

-177 518

- 1 - 11 - 2002

**Omakapitali muutuste aruanne**

|                                                                               | Osakapital<br>nominaal-<br>väärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Eelmiste<br>perioodide<br>kasum | Aruandeaasta<br>kasum | Kokku            |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>31.12.1999.a.</b>                                                          | <b>100 000</b>                       | <b>0</b>                     | <b>-1 409 034</b>               | <b>1 727 177</b>      | <b>418 143</b>   |
| Aruandeaasta<br>kasumi<br>kandmine<br>eelm.perioodi<br>jaotamata<br>kasumisse |                                      |                              | 1 727 177                       | -1 727 177            | 0                |
| Aruandeaasta<br>kasum                                                         |                                      |                              |                                 | 2 748 574             | 2 748 574        |
| <b>31.12.2000.a.</b>                                                          | <b>100 000</b>                       | <b>0</b>                     | <b>318 143</b>                  | <b>2 748 574</b>      | <b>3 166 717</b> |
| Aruandeaasta<br>kasumi<br>kandmine<br>eelm.perioodi<br>jaotamata<br>kasumisse |                                      |                              | 2 738 574                       | -2 738 574            | 0                |
| Reservkapitali<br>moodustamine                                                |                                      | 10 000                       |                                 | -10 000               | 0                |
| Emissioon                                                                     | 1 000 000                            |                              |                                 |                       | 1 000 000        |
| Aruandeaasta<br>kasum                                                         |                                      |                              |                                 | -2 926 606            | -2 926 606       |
| <b>31.12.2001.a.</b>                                                          | <b>1 100 000</b>                     | <b>10 000</b>                | <b>3 056 717</b>                | <b>-2 926 606</b>     | <b>1 240 111</b> |

Täpsem info omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas nr 12.



TARTU MAHAKONN  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD**Raamatupidamise aastaaruande lisad**

- 1 -11- 2002

**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

OÜ Lõuna Varahalduse 2001. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. 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.

OÜ Lõuna Varahalduse kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande *skeemi nr1*.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

**Raha ja rahaekvivalendid**

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

**Nõuded ostjate vastu**

Ostjatelt 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.

**Materiaalne põhivara**

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

|          |        |
|----------|--------|
| Ehitised | 2%     |
| Inventar | 20-30% |

Maad ei amortiseerita.



- 1 - 11 - 2002

**Kapitali- ja kasutusrendid**

Kapitalirendina kajastatakse alates 1998.aastast renditehingut kõigil juhtudel, kus ei esine järgmisi asjaolusid:

- rentnik saab ühepoolset rendisuhte lõpetada ilma, et ta teeks lisanduvaid väljamakseid, enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist
- renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

**Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt tulumaksuseadusele, mis jõustus 1. jaanuaril 2000, maksustatakse ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingute, residendist füüsiliste isikute ja mitteresidentide vahel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuulusid tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse, on ära toodud lisa 2.

**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.

**Lisa 1 Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid**

| Lühiajalised osad          | OÜ Ekspressmaja |             |
|----------------------------|-----------------|-------------|
|                            | Arv             | EEK         |
| Algsaldo 31.12.2000        | 1               | 17 892 933  |
| Osa müük                   | -1              | -17 892 933 |
| <b>Lõppsald 31.12.2001</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>    |

Lõuna Varahalduse OÜ omas 100% osalust OÜ-s Ekspressmaja. 2001.aastal loobuti osalusest OÜ-s Ekspressmaja. OÜ Ekspressmaja osa müüdi müügihinnas 1000 krooni. Tulenevalt võlausaldajate, osa ostja ja müüja vahelisest lepingust vähenes samaaegselt osa müügiga Lõuna Varahalduse OÜ võlakohustus summas 14 363 808 krooni.



OÜ Ekspressmaja osa müügitehingu tulemusel saadi kahjumit 3 529 126 krooni, mis kasumiaruandes on kajastatud muudes finatskuludes.

- 1 -11- 2002

**Lisa 2 Maksud**

| Maksuliik               | 31.detsember 2001 |               | 31.detsember 2000 |              |
|-------------------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------|
|                         | Ettemaks          | Maksuvõlg     | Ettemaks          | Maksuvõlg    |
| Sotsiaalmaks            | 0                 | 8 387         | 0                 | 5 419        |
| Isiku tulumaks          | 0                 | 2 520         | 0                 | 1 183        |
| Ettevõtte tulumaks 2000 | 0                 | 351           | 0                 | 352          |
| Käibemaks               | 3 364             | 0             | 48 573            | 0            |
| Töötuskindlustusmakse   | 0                 | 186           | 0                 | 0            |
| Maamaks                 | 4 376             | 0             | 0                 | 0            |
| <b>Kokku</b>            | <b>7 740</b>      | <b>11 444</b> | <b>48 573</b>     | <b>6 954</b> |

Maksude ettemaksete all on kajastatud käibemaks summas 3 364 krooni, sealhulgas deklareerimata käibemaks summas 2 529 krooni.

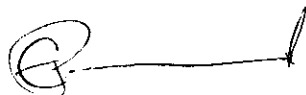
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2001 moodustas 130 111 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavatesse kategooriasse), on 33 829 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 96 282 krooni.

**Lisa 3 Nõuded ostjate vastu**

Nõuded ostjate vastu on 82 726 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest nõuetest.

**Lisa 4 Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Teabeliin infoteenus             | 158 EEK           |
| Perioodilised väljaanded 2002.a. | 890 EEK           |
| Kindlustusmaksed 2002.a.         | 18 007 EEK        |
| <b>Kokku:</b>                    | <b>19 055 EEK</b> |



TÄSTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

- 1 -11- 2002

**Lisa 5 Tütarettevõtte aksiad ja osad**

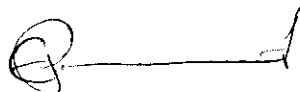
|                                     | Zum Zum<br>Kohviku AS | AS<br>Pindisain  | OÜ<br>Sadamahalduse | Kokku            |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| <b>Osalus % aasta lõpus</b>         | 100                   | 100              | 85                  |                  |
| <b>Bilansiline maksumus</b>         | <b>0</b>              | <b>1 859 916</b> | <b>3 323 497</b>    | <b>5 183 413</b> |
| <b>aasta alguses</b>                |                       |                  |                     |                  |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum  | 2 030 293             | 0                | 495 769             | 2 526 062        |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum | 0                     | -877 730         |                     | -877 730         |
| <b>Kokku</b>                        | <b>2 030 293</b>      | <b>982 186</b>   | <b>3 819 266</b>    | <b>6 831 745</b> |

Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud.

Investeeringud tütarettevõtetesse on ümberhinnatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil. Aruandeaastal müüs AS Pindisain AS-le Hansa Liising Eesti kinnistu osa Ringtee 43, mis renditi kapitalirendi tingimustel Lõuna Varahalduse OÜ-le. Nimetatud tehingust sai AS Pindisain kasumit 1 289 121 krooni, millest realiseerimata kasum maa müügist moodustab 50 000 krooni ning hoone müügist 1 239 121 krooni. Investeeringu bilansilist maksumust on vähendatud põhivara müügist tütarettevõttelt emaettevõttele tekkinud realiseerimata kasumi võrra summas 1 232 926 krooni (realiseerimata kasumist 1 239 121 krooni on maha lahutatud realiseerimata kasumi osa summas 6 195 krooni, mis kantakse tuludesse vastavalt hoone järelejäänud kasutuseale, s.o.50 aasta jooksul).

**Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2001**

|                                        | ZumZum<br>Kohviku AS | AS Pindisain     | OÜ<br>Sadamahalduse |
|----------------------------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Aksia- või osakapital                  | 2 000 000            | 900 000          | 100 000             |
| Aazio                                  | 1 200 000            |                  |                     |
| Kohustuslik reservkapital              | 332 801              | 40 000           | 10 000              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum    | -4 036 799           | 919 916          | 3 799 995           |
| Aruandeaasta kasum(kahjum)             | 2 534 291            | 355 196          | 583 258             |
| <b>Omakapital kokku</b>                | <b>2 030 293</b>     | <b>2 215 112</b> | <b>4 493 253</b>    |
| <b>Investeeriija osa omakapitalist</b> | <b>2 030 293</b>     | <b>2 215 112</b> | <b>3 819 266</b>    |



TARNU MAAILM  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

- 1 -11- 2002

**Lisa 6 Antud pikaajalised laenud**

Lõuna Varahalduse OÜ antud pikaajalised laenud seisuga 31.12.2001:

| Laenu saajad                               | Laenujääk<br>31.12.2001<br>(31.12.2000) | s.h.pikaajaline<br>osa           | Intressimäär | Tagasi<br>maksmise<br>tähtaeg                      |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------------------------|
| Seotud osapooled:                          |                                         |                                  |              | 1 kuu ja 1<br>päev alates<br>laenuandja<br>soovist |
| Zum Zum Kohviku AS                         | 1 395 121<br>(1 683 121)                | 1 395 121<br>(1 683 121)         | 0            |                                                    |
| AS Pindisain                               | 709 598<br>(803 597)                    | 709 598<br>(803 597)             | 0            |                                                    |
| Kokku seotud osapooled                     | 2 104 719<br>(2 486 718)                | 2 104 719<br>(2 486 718)         |              |                                                    |
| Muud antud pikaajalised<br>laenud          | 0<br>(1 000 000)                        | 0<br>(1 000 000)                 | 0<br>0       |                                                    |
| <b>Kokku antud<br/>pikaajalised laenud</b> | <b>2 104 719<br/>(3 486 718)</b>        | <b>2 104 719<br/>(3 486 718)</b> |              |                                                    |

2001.aastal anti AS-le Pindisain (tütarettevõtte) intressita laenu summas 50 000 krooni. Tütarettevõtte AS Pindisain tagastas laenu 144 000 krooni ja tütarettevõtte Zum-Zum Kohviku AS tagastas laenu 288 000 krooni.

Aruandeaastal kanti ebatõenäoliselt laekuva nõudena kuludesse 1 000 000 krooni, mis kasumiaruandes on kajastatud muudes finantskuludes.



FINANSSMAKSUMUS  
ALG- ja LÕP-RIIGISAKONDI  
SISSE TULNUD

- 1 -11- 2002

### Lisa 7 Materiaalne põhivara

| Materiaalne põhivara     | Saldo aasta alguseks | Aasta kestel ostetud põhivara | Aasta kestel müüdud põhivara | Aasta kestel arvest. amort. | Saldo aasta lõpuks |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Soetamis-maksumus</b> |                      |                               |                              |                             |                    |
| Maa ja ehitised          | 7 205 673            | 3 140 000                     | -2 497 666                   |                             | 7 848 007          |
| Masinad ja seadmed       | 0                    | 402 542                       |                              |                             | 402 542            |
| Muu inventar             | 11 017               | 163 519                       | 0                            |                             | 174 536            |
| <b>Kokku</b>             | <b>7 216 690</b>     | <b>3 706 061</b>              | <b>-2 497 666</b>            |                             | <b>8 425 085</b>   |
| <b>Kulum</b>             |                      |                               |                              |                             |                    |
| Maa ja ehitised          | -153 117             |                               | +43 399                      | -105 564                    | -215 282           |
| Masinad ja seadmed       | 0                    |                               |                              | -46 963                     | -46 963            |
| Muu inventar             | -3 030               |                               |                              | -30 761                     | -33 791            |
| <b>Kokku</b>             | <b>- 156 147</b>     |                               | <b>43 399</b>                | <b>-183 288</b>             | <b>-296 036</b>    |
| <b>Jääkmaksumus</b>      |                      |                               |                              |                             |                    |
| Maa ja ehitised          | 7 052 556            | 3 140 000                     | -2 454 267                   | -105 564                    | 7 632 725          |
| Masinad ja seadmed       | 0                    | 402 542                       |                              | -46 963                     | 355 579            |
| Muu inventar             | 7 987                | 163 519                       |                              | - 30 761                    | 140 745            |
| <b>Kokku</b>             | <b>7 060 543</b>     | <b>3 706 061</b>              | <b>-2 454 267</b>            | <b>-183 288</b>             | <b>8 129 049</b>   |

### Lisa 8 Kapitalirent

Lõuna Varahalduse OÜ rendib kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid:

|                                                          | Maa ja ehitised | Masinad ja seadmed | Kokku             |
|----------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2001                                | 7 848 007       | 402 542            | 8 250 549         |
| (Soetusmaksumus 31.12.2000)                              | (7 119 059)     | (0)                | (7 119 059)       |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2001                           | 98 331          | 46 963             | 145 294           |
| (Akumuleeritud kulum 31.12.2000)                         | (153 117)       | (0)                | (153 117)         |
| Aruandeperioodi kulum (2000.a. kulum)                    | 215 283         | 46 963             | 262 246           |
|                                                          | (111 057)       | (0)                | (111 057)         |
|                                                          |                 | <b>31.12.2001</b>  | <b>31.12.2000</b> |
| Kapitalirendi võlgnevus s.h. maksetähtajaga alla 1 aasta |                 | 7 270 477          | 6 743 828         |
| 1-5 aastat                                               |                 | 571 488            | 490 227           |
| üle 5 aasta                                              |                 | 6 600 093          | 6 253 601         |
|                                                          |                 | 98 896             |                   |

|                              | <u>2001.a.</u> | <u>2000.a.</u> |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Keskmine intressimäär        | 8%             | 8%             |
| Aruandeperioodi maksed       | 550 475        | 2 912 536      |
| Aruandeperioodi intressikulu | 599 754        | 696 260        |

RAVITSEJA KONTORIS  
REKORDI-OSAKOND  
SISSE TULNUD

- 1 - 11 - 2002

### Lisa 9 Võlad hankijatele

Hankijate võlgnevus 31.12 2001.a seisuga on 344 760 krooni.

### Lisa 10 Võlgnevus töövõtjatele

Võlad töövõtjatele koosneb puhkusekohustusest 7 695 krooni, millest 1 902 krooni on arvestuslik sotsiaalmaksu kohustus ning väljamaksmata töötasust 12 227 krooni.

### Lisa 11 Pikaajalised võlad

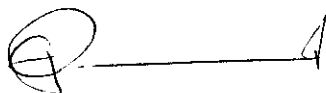
|                                    | <b>Saldo<br/>31.12.2001<br/>(31.12.2000)</b> | <b>2002.a.<br/>(2001.a.)<br/>tasumisele<br/>kuuluv<br/>summa</b> | <b>Makse-<br/>tähtaeg</b>      | <b>Intressi<br/>määr</b> |
|------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Kapitalirendi pikaajaline kohustus | 7 270 477<br>(6 743 828)                     | 571 488<br>(490 227)                                             | 2004-2010<br>2004-2005         | 8%<br>8%                 |
| Muud laenud                        | 783 451<br>(2 291 969)                       | 219 426<br>(142 207)                                             | 2008<br>2002-2008              | 10%<br>0-10%             |
| Eraisikult laen                    | 1 545 449                                    | (0)                                                              | 2003                           | 0%                       |
| Laen emattevõttelt                 | 2 000 000                                    | (0)                                                              | mitte<br>vähem kui<br>2 aastat | 0%                       |

### Lisa 12 Osakapital

Lõuna Varahalduse osäühingu osakapitali suuruseks on 1 100 000 krooni, mis koosneb kolmest osast nimiväärtustega 95 000 krooni, 5 000 krooni ja 1 000 000 krooni. 2001.aastal otsustasid osanikud suurendada Lõuna Varahalduse OÜ osakapitali emiteerides osa nimiväärtusega 1 000 000 krooni. Osa eest tasuti rahas.

### Lisa 13 Neto realiseerimiskäive

|            | <b>2001.a.</b> | <b>2000.a.</b> |
|------------|----------------|----------------|
| Kogu käive | 100%           | 100%           |
| Sh. Eestis | 100%           | 100%           |
| rent       | (2 458 357)    | (2 580 721)    |



**Lisa 14 Rahavoogude aruanne**

- 1 -11- 2002

Investeeringis- ja finantseerimisega seotud mitterahalised tehingud:

- OÜ Ekspressmaja osa müügist laekunud 1000 krooni tasuti mitterahaliselt tasaarveldades OÜ Lõuna Varahalduse võlakohustusega. Müügitulu 1000 krooni on rahavoogude aruandest kirjelt "Laekunud osa müügist" elimineeritud.
- Pikaajalise antud laenu ebatõenäolise laekuva nõudena kuludesse kandmine 1 000 000 krooni, on kirjelt "Antud laenu tagasimaksed" elimineeritud.
- OÜ Ekspressmaja osa müügiga seoses OÜ Lõuna Varahalduse võlakohustuste mitterahalise vähenemisega, on kirjelt "Makstud lühiajalisi laene" elimineeritud summa 14 63 808 krooni.
- Viiviskulude võrra suurendatud tagatiseta võlakohustus on elimineeritud kirjelt "Saadud laenud" summas 36 930 krooni.
- Kapitalirendi katkestamisel võlakohustuse vähenemine summas 2 465 417 on elimineeritud kirjelt "Makstud kapitalirendi maksed".

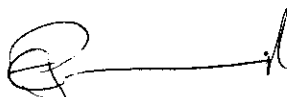
**Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega**

Lõuna Varahalduse OÜ on 2001.aastal ostnud ja müünud kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele Lõuna Varahalduse OÜ tütarettevõtetele ning seotud ettevõtetele:

| <b>Tehingud</b>                     | <b><u>Ostud</u></b> | <b><u>Müügid</u></b> |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Tehingud tütarettevõtetega:</b>  |                     |                      |
| Zum Zum Kohviku AS                  | 847                 | 48 000               |
| AS Pindisain                        | 215 427             | 6 876                |
| s.h. põhivara ost                   | 91 400              | 0                    |
| Sadamahalduse OÜ                    | 8 025               | 35 118               |
| <b>Tehingud seotud ettevõtetega</b> |                     |                      |
| Teofania OÜ                         | 1 001               |                      |

Saldod seotud osapooltega:

|                                     | <b><u>31.12.2001</u></b> | <b><u>31.12.2000</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Pikaajalised nõuded</b>          |                          |                          |
| Zum Zum Kohviku AS (tütarettevõtte) | 1 395 121                | 1 683 121                |
| AS Pindisain (tütarettevõtte)       | 709 598                  | 803 598                  |
| <b>Hankijatele tasumata arved</b>   |                          |                          |
| AS Pindisain (tütarettevõtte)       | 40 285                   | 0                        |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>      |                          |                          |
| Erliko Parisalu (alla 1% osalus)    | 498 653                  | 283 653                  |



**Võlad emaettevõttele**

OÜ Elikante

2 000 000

0

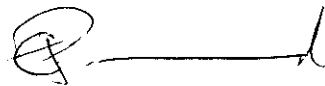
- 1 - 11 - 2002

.....

Seotud osapooltele antud laenude osas vt. lisa 6.

2001.aastal saadi intressita laenu OÜ-lt Elikante (emaettevõtte) 2 000 000 krooni ja Erliko Parisalult (osanik) 215 000 krooni.

Liisingettevõtte vahendusel tütarettevõttelt soetatud põhivara kohta vt. lisa 5.



## Lõuna Varahalduste OÜ kasumi jaotamise ettepanek

TARTU MAHAKOHTUS  
REGISTRIOSEKOND  
SISSE TULNUD

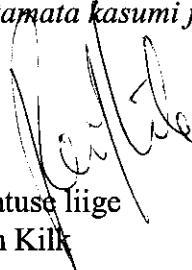
- 1 -11- 2002

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 3 056 717  |
| 2001. aasta kahjum                  | -2 926 606 |

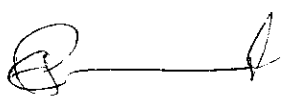
|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| <i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2001</i> | <i>130 111</i> |
|------------------------------------------------------|----------------|

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

*Jaotamata kasumi jääk peale juhatuse ettepanekut kasumi jaotamise osas 130 111*



Juhatus liige  
Rein Kilk



Juhatus liige  
Erliko Parisalu



Juhatus liige  
Andres Kilk

19.septembril 2002

TARTU MAJALDUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

- 1 - 11 - 2002

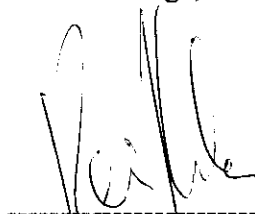
\*\*\*\*\*

### Juhatuse allkirjad 2001 majandusaasta aruandele

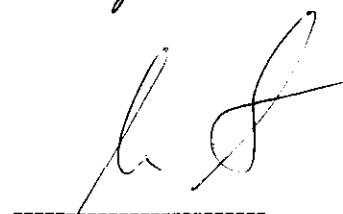
Lõuna Varahalduse OÜ 2001. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike  
koosoleku poolt .....*20. sept*.....2002 otsusega, allkirjastamine .....*20. sept*.....2002:



Juhatuse liige  
Erliko Parisalu



Juhatuse liige  
Rein Kilk

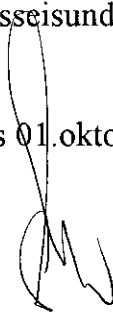


Juhatuse liige  
Andres Kilk

## AUDITORI JÄRELDUSOTSUS LÕUNA VARAHALDUSE OÜ OSANIKELE

1. Oleme kontrollinud LÕUNA VARAHALDUSE OÜ 31.12.2001 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.
2. Sooritasime auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.
3. Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2001.aasta finantstulemuseks 2 926 606 krooni kahjumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2001. 17 291 642 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt LÕUNA VARAHALDUSE OÜ majandusaasta kahjumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2001.

Tartus 01.oktoobril 2002

  
Ellen Tohvri  
Vannutatud audiitor

TARTU MAJALONN  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

- 1 -11- 2002

## Lõuna Varahalduse OÜ osanikud

| Osanik          | Isikunumber / address     | Osade arv | Osa nimiväärtus |
|-----------------|---------------------------|-----------|-----------------|
| OÜ Elikante     | 10504799<br>Tartu linn    | 1         | 1 000 000       |
| Rein Kilk       | 35303082738<br>Tartu linn | 1         | 95 000          |
| Erliko Parisalu | 36312202730<br>Tartu linn | 1         | 5 000           |

