

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02.01.2007

26.01.2007

OU LÕUNAKESKUS

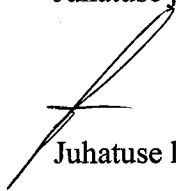
2006.a. majandusaasta aruanne

Juridiline aadress	Viljandi mnt 13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri kood	10667873
Telefon	372 742 5122
Faks	372 742 5111
E-mail	astri@astri.ee
Interneti koduleht	www.lounakeskus.com
Põhitegevusala	üüriteenuse osutamine
Audiitor	E-Audit OU
Aruandeaasta algus	01. jaanuar 2006
Aruandeaasta lõpp	31. detsember 2006

Juhatuses liige
(Anne Aland)

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Maksud	15
Lisa 5 Muud nõuded	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Kapitalirent	17
Lisa 9 Kasutusrent	18
Lisa 10 Laenukohustused	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Muud võlad	19
Lisa 13 Omakapital	20
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Laenude tagatised ja panditud varad	21
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	21
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	23
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele	25


Juhatuse liige

(Anne Aland)

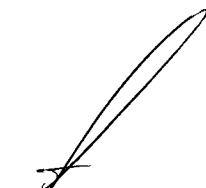
ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Lõunakeskus peamisteks tegevusaladeks on ja kaubanduspinna üüriteenuse osutamine ja kinnisvaraarendus. Ettevõttele kuuluvad kinnisvaraobjektid Tartu linnas.

OÜ Lõunakeskus annab tööd 17 töötajale.

OÜ Lõunakeskus emaettevõtjaks on AS Astri.

Juriidiline aadress:	Viljandi mnt.13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri nr.:	10667873
Telefon:	372 742 5122
Faks:	372 742 5111
E-mail:	astri@astri.ee
Audiitor:	OÜ E-Audit



.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

TEGEVUSARUANNE

Lõunakeskus OÜ põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ja üüriteenuste osutamine.

Lõunakeskus on esimene kaubanduspark Lõuna Eestis, mille missiooniks on läbi jätkuvate uuenduste, meeldiva keskkonna ja tugevate koostööpartnerite olla piirkonna populaarseim ja mitmekesiseim ostukoht ning hinnatud paik vaba aja veetmiseks.

Lõunakeskuse mõjualaks on Tartu linn ja lähimaakonnad 1 tunni pikkuse autosõidu raadiuses. Geograafiliselt on see suurem osa Lõuna-Eestist, kus lisaks Tartu linna 100 000 elanikule elab üle 300 000 inimese.

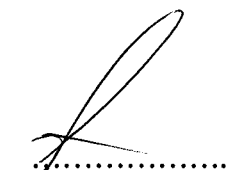
Kliendiküsitluse andmetel moodustab mitte-tartlaste osakaal külastajate hulgas *ca* 50%. Ligi 80 % keskuse külastajatest saabub autoga.

TNS Emori Tartu jaekaubanduse seireuuringust selgub, et Lõunakeskus on jätkuvalt Tartu peamine tööstuskaupade ostukoht. Selgelt joonistub välja erinevus südalinnakaubandusest, eriti Kaubamajast. Kaubamaja hinnatakse eeskätt kõrge lisaväärtuse poolest, Lõunakeskust jälle parima hinna kvaliteedi suhte ning suurima valiku poolest. Emori andmetel on Lõunakeskus suurima püsiklientuuriga ostukoht Tartus. Seda kinnitavad ka külastajate loenduse andmed. Kui esimesel tegevusaastal käis Lõunakeskuses 2,4 miljonit külastajat, siis 2005. ja 2006. aastal oli aastane külastajate arv *ca* 4, 6 miljonit.

2006. aasta lõpus avati Asko Mööblimaja, mis oli Lõunakeskuse kaubanduspargi 5. arendusetapiks. Mööblimajas avasid ukse lisaks Lõunakeskuses 2002. aastast tegutsevale Sotka kauplusele AS-le Indoor Group kuuluv Asko mööblikauplus ning Hawaii Expressi esinduspood. 5. etapi arenduskulud kokku moodustasid *ca* 22 mln kr. Tänu 5. etapile suurenes Lõunakeskuse kaubanduspargi kogupind *ca* 2 000m² võrra. Kaubanduspind Lõunakeskuse kaubanduspargis 2006. aasta lõpu seisuga kokku moodustab *ca* 39 000m² (s.h Lõunakeskus OÜ omandis *ca* 36 400m²). Lõunakeskuse külastajate arvu kasvuga kaasnenud parkimisprobleemi leevendamiseks rajati majandusaastal hoonetagune valvaga parkla hoones töötava personali tarbeks.

2006. aastal alustati kaubanduspargi laienduse 6. etapi arendustegevusega, mille mahuks planeeritakse *ca* 25 000 m². Kavandatava arenduse tarbeks soetas Lõunakeskus OÜ oma territooriumiga piirnevaid kinnistuid. Kinnistutesse investeeriti kokku 23,7 mln kr, mida finantseeriti osaliselt 23,2 mln kr ulatuses AS SEB Eesti Ühispank võetud laenu arvelt. Alanud 2007. aastal on ette näha nii 6. etapi kui ka pikemaajaliste arendusetappide tarbeks täiendavaid kinnistute oste.

6. etapi avamist planeeritakse ajavahemikus 2008. a lõpp - 2009. aasta kevad. Kogupind Lõunakeskuse kaubanduspargis peale 6. etapi valmimist ulatub *ca* 64 000m²-ni.


.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

6. etapi raames lisanduvad peamiselt suurtel pindadel tegutsevad kaubanduskontseptsioonid, mis täiendavad Taru linna kaubanduspilti ning eristavad Lõunakeskust südalinnakaubandusest. Ankurrentnikuks on 8000m²-ne Rimi hüpermarket.

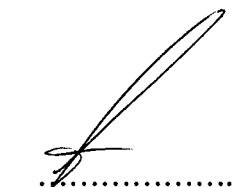
Väljaminekud uurimis- ja arendustegevusele 2006. aastal moodustasid ca 1 mln krooni ning käesoleval aastal planeeritakse eelnimetatud kulutusteks ca 1,5 mln krooni.

Aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 17 töötajat. Töötajatele arvestatud tasu üldsumma koos sotsiaalmaksudega oli 2 000 956 krooni.

Nõukogu ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2006	2005
Puhaskasumimarginal (%)	Puhaskasum / müügitulu	17,5	19,6
Ärikasumimarginal (%)	Ärikasum / müügitulu	32,3	31,6
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	29,5	31,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,8	0,5


.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

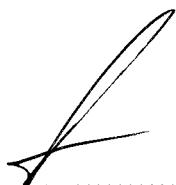
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

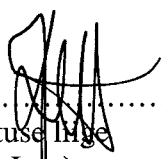
Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 22 toodud OÜ Lõunakeskus 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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. OÜ Lõunakeskus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



.....
Juhatus liige
(Anne Aland)



.....
Juhatus liige
(Jaan Lott)

Tartus, 15. märts 2007

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	6 835 689	6 121 773
Nõuded ja ettemaksed	3	4 987 695	5 577 300
Käibevara kokku		11 823 384	11 699 073
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	253 881 781	221 360 304
Materiaalne põhivara	7	5 023 648	3 343 727
Põhivara kokku		258 905 429	224 704 031
VARAD KOKKU		270 728 813	236 403 104
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	9 688 436	18 354 725
Võlad ja ettemaksed	11	5 184 677	5 551 768
Lühiajalised kohustused kokku		14 873 113	23 906 493
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	166 283 815	128 923 746
Muud pikaajalised võlad	12	9 746 088	9 901 305
Pikaajalised kohustused kokku		176 029 903	138 825 051
KOHUSTUSED KOKKU		190 903 016	162 731 544
Omakapital			
Osakapital	13	37 000 000	37 000 000
Kohustuslik reservkapital		1 875 446	1 413 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		31 962 514	26 021 050
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		8 987 837	9 236 910
OMAKAPITAL KOKKU		79 825 797	73 671 560
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		270 728 813	236 403 104

.....
 Juhatuse liige
 (Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials AM
 Kuupäev/date 31.05.2007
 E-Audit OÜ, Tartu

Kasumiaruanne (skeem 1)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	14	51 439 328	47 179 640
Muud äritulud		52 002	28 218
Kaup, toore, materjal ja teenused		-8 725 535	-9 311 052
Mitmesugused tegevuskulud		-7 370 211	-6 446 712
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-1 493 275	-1 326 962
Sotsiaalmaks		-530 687	-478 050
Tööjõu kulud kokku		-2 023 962	-1 805 012
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	-16 768 314	-14 752 617
Muud ärikulud		-14 870	-811
Ärikasum		16 588 438	14 891 654
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-6 850 068	-5 537 328
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-62 189	-8 332
Muud finantstulud ja -kulud		158 056	106 916
Finantstulud ja -kulud kokku		-6 754 201	-5 438 744
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		9 834 237	9 452 910
Tulumaks	13	-846 400	-216 000
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		8 987 837	9 236 910

.....
 Juhatuse liige
 (Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KA
 Kuupäev/date 31.05.2007
 E-Audit OÜ, Tartu

Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		16 588 438	14 891 654
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	16 768 314	14 752 617
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-62 189	0
Muu finantskulu		-67 750	-293 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		636 000	-2 140 994
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-139 680	1 871 097
Makstud intressid		-7 009 729	-5 265 509
Makstud ettevõtte tulumaks	13	-846 400	-216 000
Kokku rahavood äritegevusest		25 867 004	23 599 865
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	6	-23 994 983	0
Materiaalse põhivara soetus	7	-26 974 729	-40 700 794
sh. müügiotel põhivara		0	1 326 782
Kinnisvarainvesteeringu müük		0	4 000 000
Saadud intressid		111 661	100 214
Antud laenud		-10 539 980	-5 000 000
Antud laenude tagasimaksed		10 539 980	4 200 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-50 858 051	-36 073 798
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		3 400 000	7 728 224
Saadud laenude tagasimaksed		-3 400 000	-8 088 224
Saadud pikaajaline pangalaen		202 204 642	30 475 978
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed		-173 262 232	-16 068 404
Saadud tagatisrahad		145 000	441 614
Tagatisrahade tagasimaksed		-300 217	-67 138
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-248 630	-230 100
Makstud dividendid	13	-2 833 600	-684 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		25 704 963	13 507 950
Rahavood kokku		713 916	1 034 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	6 121 773	5 087 756
Raha ja raha ekvivalentide muutus		713 916	1 034 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	6 835 689	6 121 773

.....
 Juhatusel liige
 (Anne Aland)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials AM
 Kuupäev/date 31.05.2007
 E-Audit OÜ, Tartu

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	37 000 000	744 563	27 374 087	65 118 650
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	669 037	-669 037	0
Makstud dividendid	0	0	-684 000	-684 000
2005.a. puhaskasum	0	0	9 236 910	9 236 910
Saldo seisuga 31.12.2005	37 000 000	1 413 600	35 257 960	73 671 560
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	461 846	-461 846	0
Makstud dividendid	0	0	-2 833 600	-2 833 600
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	8 987 837	8 987 837
Saldo seisuga 31.12.2006	37 000 000	1 875 446	40 950 351	79 825 797

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

.....
 Juhatuse liige
 (Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LM
 Kuupäev/date 31.05.2007
 E-Audit OÜ, Tartu

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Lõunakeskus 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Lõunakeskus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja panga arvelduskontode jääke.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

D. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda

.....
Juhatuses liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AM
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 6,5-20 %. Maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjektide ehitamisega seotud laenukasutuse kulutused (intressid) kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul alates laenu võtmisest ning ehituse alustamisest kuni vara kasutusvalmidusse viimiseni.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja - asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad	20-30 %
Inventar, mööbel ja IT seadmed	20-40 %

F. Kapitali – ja kasutusrendid

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

.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

G. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

H. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende 2007. aastal maksumääraga 22/78 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2005 maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

I. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantskohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed kohustused (rahas tasutavad laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

.....
Kohutuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AM
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

J. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglates väärtuses. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal - ja halduskulusid.

Ettevõtte tuluna ei kajastata agendi-ja komisjonilepingute alusel kogutud brutosummasid, vaid ainult selliste lepingute alusel teenitavaid vahendustasusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

K. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials LA
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 2 Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	1 386 515	81 565
Pangakontod	138	0
Üleöödeposiidid	5 449 036	6 040 208
Raha kokku	6 835 689	6 121 773

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	3 296 370	3 620 300
<i>s.h. Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>3 320 050</i>	<i>3 797 191</i>
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>-23 680</i>	<i>-176 891</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	288 276	0
Muud lühiajalised nõuded	853 097	1 508 872
<i>s.h. Intressid</i>	<i>53 097</i>	<i>6 702</i>
<i>Muud nõuded (lisa 5)</i>	<i>800 000</i>	<i>1 502 170</i>
Ettemaksed teenuste eest	549 952	448 128
Nõuded ja ettemaksed kokku	4 987 695	5 577 300

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas ostjate vastu toimusid aasta jooksul järgmised muudatused:

	2006	2005
Saldo perioodi alguses	-176 891	0
Täiendavalt kajastatud allahindlus	-61 085	-176 891
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	214 296	0
Saldo perioodi lõpus	-23 680	-176 891

Aruandeperioodil laekus eelnevalt bilansist väljakantud lootusetuid nõudeid summas 83 872 krooni (2005: 0 krooni), mis kasumiaruandes on kajastatud nõuete allahindluse vähendusena.

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31. detsember 2006		31. detsember 2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	288 276	0	0	479 171
Üksikisiku tulumaks	0	21 984	0	18 967
Sotsiaalmaks	0	87 899	0	73 748
Töötuskindlustusmakse	0	1 520	0	1 890
Kohustuslik kogumispension	0	2 390	0	1 895
Ettevõtte tulumaks	0	2 087	0	1 659
Kokku:	288 276	115 880	0	577 330

.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KN
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 5 Muud nõuded

	Saldo 31.12.2006	Tagastamise tähtaeg 12 kuu jooksul	Tähtaeg	Intressimäär
Lühiajaline laen	800 000	800 000	12.04.2007	3,0 %
Kokku	800 000	800 000		

	Saldo 31.12.2005	Tagastamise tähtaeg 12 kuu jooksul	Tähtaeg	Intressimäär
Lühiajaline laen	800 000	800 000	12.04.2006	3,5 %
Muud nõuded	702 170	702 170	2006	0
Kokku	1 502 170	1 502 170		

Nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	44 996 004	40 305 323
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-8 678 510	-7 807 201
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	36 317 494	32 498 122

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2004	139 867 564
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 7)	94 854 935
Amortisatsioonikulu	-13 362 195
Saldo 31.12.2005	221 360 304
Soetamine	23 994 983
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 7)	23 639 365
Amortisatsioonikulu	-15 112 871
Saldo 31.12.2006	253 881 781

Ettevõtte kohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute objektide kohta on toodud informatsioon lisa 15.

.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KA
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Ette- maksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004					
Soetusmaksumus	1 351 170	3 827 196	56 515 021	596 863	62 290 250
Akumuleeritud kulum	-170 406	-1 904 772	0	0	-2 075 178
Jääkmaksumus	1 180 764	1 922 424	56 515 021	596 863	60 215 072
2005. a toimunud muutused					
Soetamine	0	1 622 486	38 339 914	738 394	40 700 794
Ümberklassifitseerimine (lisa 6)	0	0	-94 854 935	0	-94 854 935
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-1 326 782	-1 326 782
Amortisatsioonikulu	-333 572	-1 056 850	0	0	-1 390 422
Saldo seisuga 31.12.2005					
Soetusmaksumus	1 351 170	5 334 597	0	8 475	6 694 242
Akumuleeritud kulum	-503 978	-2 846 537	0	0	-3 350 515
Jääkmaksumus	847 192	2 488 060	0	8 475	3 343 727
2006. a toimunud muutused					
Soetamine	574 159	1 066 424	23 639 365	1 694 781	26 974 729
Ümberklassifitseerimine (lisa 6)	0	0	-23 639 365	0	-23 639 365
Amortisatsioonikulu	-390 507	-1 264 936	0	0	-1 655 443
Saldo seisuga 31.12.2006					
Soetusmaksumus	1 736 023	6 317 080	0	1 703 256	9 756 359
Akumuleeritud kulum	-705 179	-4 027 532	0	0	-4 732 711
Jääkmaksumus	1 030 844	2 289 548	0	1 703 256	5 023 648

2006. aastal klassifitseeriti ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks valminud juurdeehitis hoonele soetusmaksumuses 21 439 327 krooni ja parkla maksumusega 2 200 038 krooni.

Lisa 8 Kapitalirent

OÜ Lõunakeskus rendib kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid:

	<u>Muu inventar</u>
Saldo seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	1 486 431
Akumuleeritud kulum	-1 123 082
Jääkmaksumus	363 349
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	1 486 431
Akumuleeritud kulum	-1 403 854
Jääkmaksumus	82 577

Kapitalirendikohustuse kohta on informatsioon lisa 10.

.....
Juhatus liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials EM
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 9 Kasutusrent

OÜ Lõunakeskus on võtnud kasutusrendile turvasüsteemid ja sõidua autod:

	31.12.2006	31.12.2005
Makstud kasutusrendi makseid	862 605	564 676
Järgmiste perioodide maksed:	2 808 923	1 611 735
s.h. kuni 1 aasta	942 916	585 276
1-5 aastat	1 866 007	1 026 459

Lisa 10 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2006	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	175 928 908	9 645 093	43 049 208	123 234 607		
s.h AS SEB Eesti Ühispank	175 928 908	9 645 093	43 049 208	123 234 607	21.08.2013	4,285 %
Kapitalirendikohustus	43 343	43 343	0	0	15.02.2007	7,770 %
Kokku	175 972 251	9 688 436	43 049 208	123 234 607		

2006. aastal refinantseeriti ettevõtte ja panga vahel sõlmitud olemasolevad laenulepingud laenu osaga summas 10 300 000 eurot.

	Saldo 31.12.2005	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	146 986 498	18 106 095	86 960 486	41 919 917		
s.h AS SEB Eesti Ühispank	47 397 235	8 677 453	38 719 782	0	29.12.2007	3,056 %
AS SEB Eesti Ühispank	6 538 290	1 462 270	5 076 020	0	15.03.2010	3,109 %
AS SEB Eesti Ühispank	25 979 773	2 936 115	23 043 658	0	24.12.2009	3,497 %
AS SEB Eesti Ühispank	67 071 200	5 030 257	20 121 026	41 919 917	20.05.2011	3,280 %
Kapitalirendikohustus	291 973	248 630	43 343	0	15.02.2007	7,770 %
Kokku	147 278 471	18 354 725	87 003 829	41 919 917		

Kõik laenukohustused on eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 15.

Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KM
 Kuupäev/date 31.05.2007
 E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	2 751 420	2 868 559
Võlad töövõtjatele	203 064	195 804
Maksuvõlad (lisa 4)	115 880	577 330
Muud võlad (lisa 12)	1 902 449	1 698 211
Saadud ettemaksed	211 864	211 864
Võlad ja ettemaksed kokku	5 184 677	5 551 768

Lisa 12 Muud võlad

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad emaettevõtjale (lisa 16)	8 400 000	0	8 400 000	0	27.01.2008
Võlad emaettevõtjale (lisa 16)	132 764	132 764	0	0	2007
Inressivõlad	230 589	230 589	0	0	2007
Muud viitvõlad	56 772	56 772	0	0	2007
Muud võlad	1 482 324	1 482 324	0	0	2007
Tagatisrahad	1 346 088	0	1 209 029	137 059	2008-2015
Kokku	11 648 537	1 902 449	9 609 029	137 059	

	Saldo 31.12.2005	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1 – 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad emaettevõtjale (lisa 16)	8 400 000	0	8 400 000	0	27.01.2008
Võlad emaettevõtjale (lisa 16)	591 002	591 002	0	0	2006
Muud viitvõlad	161 185	161 185	0	0	2006
Muud võlad	946 024	946 024	0	0	2006
Tagatisrahad	1 501 305	0	1 269 886	231 419	2007-2015
Kokku	11 599 516	1 698 211	9 669 886	231 419	

Kõik muud võlad on Eesti kroonides.

.....
Juhatuse liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EA
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 13 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	37 000 000	37 000 000
Osade arv (tk)	1	2

2006. aastal on osanikele välja kuulutatud ja makstud dividende summas 2 833 600 krooni. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu 846 400 krooni. 2005. aastal maksti dividende 684 000 krooni ja tulumaksukulu oli 216 000 krooni.

2006. aastal toimus OÜ Lõunakeskus omanikettevõtete ühinemine (AS Astri ühendas endaga OÜ Astri&AV).

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2006 moodustas 40 500 959 krooni (31.12.2005: 34 796 114) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01. jaanuarist 2007 kaasneb sellega tulumaksukulu 22/78 (kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 31 590 748 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 8 910 211 krooni. Seisuga 31. detsember 2005 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 26 793 008 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 8 003 106 krooni.

Lisa 14 Müügitulu

OÜ Lõunakeskus müügitulu jaguneb:

a)geograafiliste piirkondade lõikes

	2006	2005
Eesti	51 439 328	47 179 640

b)tegevusalade lõikes

	2006	2005
Üüriteenused	45 336 216	40 607 007
Turundusteenused	2 584 914	2 234 891
Vara müük	104 775	2 705 561
Lepingutasud	1 500 000	0
Muud teenused ja kaubad	1 913 423	1 632 181
Kokku	51 439 328	47 179 640

.....
Juhatusel liige
(Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials LM
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 15 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Lõunakeskus poolt saadud pangalaenude (31.12.2006 seisuga 175 928 908 krooni) tagatiseks on seatud hüpoteegid ja ühishüpoteegid summas 289 340 000 krooni kinnistutele Tartu linnas ja Ülenurme vallas Räni külas.

Panditud kinnistute (kajastatud kinnisvarainvesteeringutena) bilansiline väärtus on 251 036 264 krooni.

Eespool nimetatud varad (välja arvatud 2006. aastal soetatud 4 kinnistut maksumuses 23 994 983 krooni) olid panditud ka seisuga 31.12.2005.a.

Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks ema- ja sidusettevõtjat, nende omanikke ja omanikega seotud ettevõtjaid.

OÜ Lõunakeskus on 2006. aastal ostnud (juhtimisteenus, üüriteenus, kaubad) ning osutanud teenuseid (üüriteenus) järgmistele seotud osapooltele:

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Omanikega seotud ettevõtja	165 000	0	0	0
Põhivara ost-müük kokku	165 000	0	0	0
Emaettevõtja	4 062	0	0	0
Omanikega seotud ettevõtjad	7 356	12 451	113 000	0
Kaupade ost-müük kokku	11 418	12 451	113 000	0
Emaettevõtja	510 000	650	548 540	2 188
Omanikega seotud ettevõtjad	158 160	2 686 368	375 271	1 881 852
Teenuste ost-müük kokku	668 160	2 687 018	923 811	1 884 040

.....
 Juhatusel liige
 (Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KM
 Kuupäev/date 31.05.2007
 E-Audit OÜ, Tartu

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
Omanikega seotud ettevõtjad	203 683	222 471
Lühiajalised nõuded kokku	203 683	222 471

	31.12.2006	31.12.2005
Emaettevõtja	132 764	591 002
Omanikega seotud ettevõtjad	59 000	233 928
Lühiajalised kohustused kokku	191 764	824 930

	31.12.2006	31.12.2005
Emaettevõtja	8 400 000	8 400 000
Pikaajalised kohustused kokku	8 400 000	8 400 000

OÜ Lõunakeskus on 2006. aastal emaettevõtjale andnud ja tagasi saanud laenu summas 1 100 000 krooni. Laenuintresse on emaettevõtjalt saadud 181 krooni.

Emaettevõtjalt on saadud ja tagasi makstud lühiajalist laenu summas 3 070 000 krooni. Laenuintresse on makstud summas 31 888 krooni.

Emaettevõtjalt saadud pikaajaliselt laenult on 2006. aastal makstud laenuintresse 710 000 krooni. Teistele seotud osapooltele on aruaneperioodil antud ja tagasi saadud laene kokku 3 780 000 krooni. Laenuintresse on laenu kasutamise eest saadud 15 225 krooni.

.....
 Juhatusel liige
 (Anne Aland)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KM
 Kuupäev/date 31.05.2007
 E-Audit OÜ, Tartu

AUDITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ LÕUNAKESKUS OSANIKELE

Oleme kontrollinud OÜ LÕUNAKESKUS 31.12.2006 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi 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 arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ LÕUNAKESKUS finantsseisundit seisuga 31.12.2006 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 31. mai 2007



Ellen Tohvi
Vannutatud audiitor

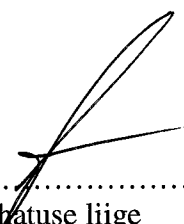


Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

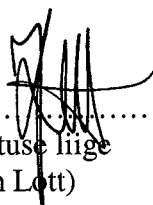
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Lõunakeskus juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta puhaskasum summas **8 987 837** krooni alljärgnevalt:

1. Eraldised kohustuslikku reservkapitali	449 392 krooni
2. Netodividendidena väljamaksmisele	3 120 000 krooni
2. Jaotamata kasum	5 418 445 krooni



.....
Juhatuseliige
(Anne Aland)



.....
Juhatuseliige
(Jaan Lott)

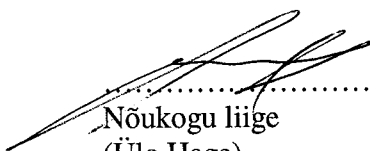
Tartu, 15. märts 2007

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele

OÜ Lõunakeskus 2006.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt
31. mai 2007.a otsusega, allkirjastamine 31. mail 2007. aastal.



Nõukogu esimees
(Väino Põllumäe)



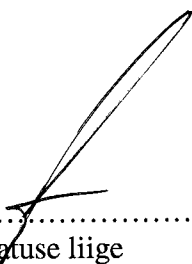
Nõukogu liige
(Ülo Hage)



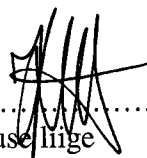
Nõukogu liige
(Alek Kirs)



Nõukogu liige
(Kalvi Liivamets)



Juhatus liige
(Anne Aland)

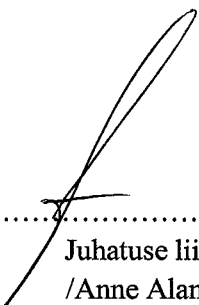


Juhatus liige
(Jaan Lott)

OÜ LÕUNAKESKUS osanike nimekiri

Seisuga 29. juuni 2007.a.

Jrk nr	Osaniku nimetus	Registrikood	Aadress	Osa nimiväärtus EEK
1	AS Astri	10134061	Viljandi mnt. 13, Tartu	37 000 000



Juhatuse liige
/Anne Aland/