

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Lõuna-Eesti Kinnisvara

registrikood: 10697446

tänavatalu nimi, Riia 17-26
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51010

maakond: Tartu maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Varud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Turustuskulud	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Lõuna-Eesti Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvara hindamine. 2009a lõpetas OÜ Lõuna-Eesti Kinnisvara kasumiga. Müügitulu oli 586015 krooni. Puhaskasumiks kujunes 2009a 291011 krooni. Juhatus koosneb 1 liikmest, kellele ei maksta töötasu, kompensatsioone ega hüvitisi. Keskmine töötajate arv oli 1.

04.10.2010

Juhatuse esimees Koit Kallaste

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Lõuna-Eesti Kinnisvara juhatus on koostanud 2009a majandusaasta aruande. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja raamatupidamise aastaaruandest.

OÜ Lõuna-Eesti Kinnisvara juhatus kinnitab

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga

raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundid ja majandustulemused igesti ja õiglaselt

osaühing on jätkuvalt tegutsev ettevõtte

04.10.2010

Koit Kallaste

Juhause liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	549 520	1 736 878	2
Nõuded ja ettemaksed	615 728	861 998	3
Varud	1 588 000	1 602 000	6
Kokku käibevara	2 753 248	4 200 876	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3 315 539	2 060 594	7
Kokku põhivara	3 315 539	2 060 594	
Kokku varad	6 068 787	6 261 470	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	62 135	1 321 225	8
Võlad ja ettemaksed	64 894	87 496	
Kokku lühiajalised kohustused	127 029	1 408 721	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	797 998		8
Kokku pikaajalised kohustused	797 998		
Kokku kohustused	925 027	1 408 721	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	5 000	5 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 807 749	5 077 151	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 011	-269 402	
Kokku omakapital	5 143 760	4 852 749	
Kokku kohustused ja omakapital	6 068 787	6 261 470	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	586 015	236 460	10
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 000		12
Brutokasum (-kahjum)	572 015	236 460	
Turustuskulud	-101 912	-159 463	13
Üldhalduskulud	-181 440	-256 873	14
Muud äritulud	93 375	11 655	11
Muud ärikulud	-1 123	-518	16
Ärikasum (-kahjum)	380 915	-168 739	
Finantstulud ja -kulud	-89 904	-100 663	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	291 011	-269 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 011	-269 402	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	380 915	-168 739
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	104 011	105 287
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-93 095	
Muud korrigeerimised	-522	299
Kokku korrigeerimised	10 394	105 586
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 169	-2 295
Varude muutus	14 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-22 602	9 035
Laekunud intressid	36	9 722
Kokku rahavood äritegevusest	397 912	-46 691
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 416 327	-111 896
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	150 466	
Antud laenude tagasimaksed	231 100	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 034 761	-111 896
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-461 091	
Makstud intressid	-89 418	-110 684
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-550 509	-110 684
Kokku rahavood	-1 187 358	-269 271
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 736 878	2 006 149
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 187 358	-269 271
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	549 520	1 736 878

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	5 000	5 077 151	5 122 151
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-269 402	-269 402
31.12.2008	40 000	5 000	4 807 749	4 852 749
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			291 011	291 011
31.12.2009	40 000	5 000	5 098 760	5 143 760

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lõuna-Eesti Kinnisvara 2009a aastaaruanne on koostatud lähtudes EV Raamatupidamise seadustest ja EV Raamatupidamise toimikonna poolt välja antud juhenditest, standarditest ja soovitusetest. Arvestusperiood on 01.01.2009-31.12.2009. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse iga arve laekumise tõenäosust arvestades. Nõuded ostjate vastu kajastatakse iga arve laekumise tõenäosust arvestades. Nõuded ostjate vastu kajastatakse ettevõtte äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete võrra. Lootusetu nõue kantakse bilansist välja. Aruanne on koostatud eesti kroonides (krooni täpsusega) ja eesti keeles.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009a ei ole muudetud varade ja kohustuste arvestusmeetodeid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontade jääki. Arvelduskrediit kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Kinnistu ostuks on tehtud ettemaks.

Varud

Varud on moodustatud korteritest ja kinnistutest.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud on kajastatud individuaalse hindamise meetodil. Varud võetakse arvele tegelikus soetushinnas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse arvele alates 20000 kroonist ja kasutuseast üle ühe aasta. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil 5-30% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 20000

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	547 393	1 736 703
Arvelduskontod	2 127	175
Kokku raha	549 520	1 736 878

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	3 171	22 656
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 557	8 242
Muud nõuded		231 100
Ettemaksed	600 000	600 000
Kokku Nõuded ja ettemaksed	615 728	861 998

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	3 171	22 656
Kokku nõuded ostjate vastu	3 171	22 656

Nõue ostjate vastu koosneb nii 2008a kui ka 2009a detsembris esitatud arvest, mille tasumiskohustus tekib jaanuaris.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 557		7 612	
Üksikisiku tulumaks		102	371	
Sotsiaalmaks		165		1 056
Kohustuslik kogumispension				10
Töötuskindlustusmaksed		21	110	
Maamaks			41	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 557	288	8 134	1 066

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	1 588 000	1 602 000
Kokku varud	1 588 000	1 602 000

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007							
Soetusmaksumus		511 645	511 645	14 790	1 821 462	1 821 462	2 347 897
Akumuleeritud kulum		-286 517	-286 517	-7 395			-293 912
Jääkmaksumus		225 128	225 128	7 395	1 821 462	1 821 462	2 053 985
Ostud ja parendused					111 896	111 896	111 896
Amortisatsioonikulu		-102 329	-102 329	-2 958			-105 287
31.12.2008							
Jääkmaksumus		122 799	122 799	4 437	1 933 358	1 933 358	2 060 594
Ostud ja parendused	950 000				466 327	466 327	1 416 327
Amortisatsioonikulu	-35 625	221 427	221 427	-2 958			182 844
Müügid		-344 226	-344 226				-344 226
31.12.2009							
Jääkmaksumus	914 375	0	0	1 479	2 399 685	2 399 685	3 315 539

Lõpetamata projektide all on näidatud lõpetamata ehitis.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	860 134	62 135	797 999	
Laenukohustused kokku	860 134	62 135	797 999	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank lep.07-122099	1 321 225	1 321 225		
Lühiajalised laenud kokku	1 321 225	1 321 225		
Laenukohustused kokku	1 321 225	1 321 225		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	2 399 685	2 399 685
31.12.2008	1 933 358	1 933 358

Koit Kallaste käendus vastavalt käenduslepingulenr.08-284218-KÄI summas 1400000 (üks miljon nelisada tuhat krooni).

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	586 015	236 460
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	586 015	236 460
Kokku müügitulu	586 015	236 460
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
kinnisvara ostu,müügi või üürimise vahendus	66 015	236 460
kinnistu müük	520 000	
Kokku müügitulu	586 015	236 460

Lisa 11 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
tulu hüpoteegist		11 655
tulu sõiduauto müügist	93 375	
Kokku muud äritulud	93 375	11 655

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2009
Varude allahindlus ja mahakandmine	14 000
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14 000

Varude allahindluse ja mahakandmise real on näidatud müüdnud kinnistu ostuhind.

Lisa 13 Turustuskulud (kroonides)

	2009	2008
Transpordikulud	33 591	62 255
Lähetuskulud	4 359	1 500
Koolituskulud		20 242
Riiklikud ja kohalikud maksud	482	975
Kulud reklaamile	947	32 136
Muud	62 533	42 355
Kokku turustuskulud	101 912	159 463

Lisa 14 Üldhalduskulud (kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	5 811	
Energia	5 773	4 570
Elektrienergia	5 773	4 570
Mitmesugused bürookulud	7 920	32 589
Koolituskulud	9 063	8 665
Tööjõukulud	29 311	97 009
Amortisatsioonikulu	104 011	105 287
Muud	10 687	
Riigilõivud, load	8 864	8 753
Kokku üldhalduskulud	181 440	256 873

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	19 172	73 565
Sotsiaalmaksud	10 139	23 444
Kokku tööjõukulud	29 311	97 009
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 123	518
Kokku muud ärikulud	1 123	518

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	-36	-10 652
Intressikulud	89 418	110 684
Intressikulu laenudelt	89 401	110 684
Muud intressikulud	17	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	522	631
Kokku finantstulud ja -kulud	89 904	100 663

Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

OÜ Lõuna-Eesti Kinnisvara koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmeks olemise eest ei maksta töötasu, ette ei ole nähtud ka kompensatsioone ja hüvitisi.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Lõuna-Eesti Kinnisvara (registrikood: 10697446) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KOIT KALLASTE	Juhatuse liige	05.10.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 807 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 011
Kokku	5 098 760
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 098 760
Kokku	5 098 760
2009a kasum kantakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi/kahjumi arvele.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	520000	88.73%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	66015	11.27%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Koit Kallaste	37505096014	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5062204
E-posti aadress	info@lekv.ee