

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Lõuna Kinnisvara

registrikood: 10943665

tänava/talu nimi, Kalevi tn 91

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50104

telefon: +372 7300151

faks: +372 7300151

e-posti aadress: info@lkv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad tarnijatele	9
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Muud ärikulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

2010 aastal alustas Lõuna Kinnisvara OÜ arendustegevusega Tartu linnas. Soetades mitmeid renoveerimist vajavaid kortereid, neid parendades edasimüügi eesmärgil. Ettevõtte ostab ehitusteenust sisse.

Ettevõtte tegeleb igapäevaselt ka kinnisvara ostu-müügitehingute vahendamisega.

Keskmine töötajate arv 1.

2023 aasta eesmärgiks on endiselt tegelda Tartu kinnisvaraturul. Lisaks on kinnisvaraportfellis üürikorterid.

Lõuna Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte kinnisvara ehituses ja arendamises.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 348	645
Nõuded ja ettemaksed	670 190	28 787
Varud	0	317 302
Kokku käibevarad	682 538	346 734
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	182 186	412 820
Materiaalsed põhivarad	3 151	3 643
Kokku põhivarad	185 337	416 463
Kokku varad	867 875	763 197
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	178 997	135 367
Võlad ja ettemaksed	6 190	213 025
Kokku lühiajalised kohustised	185 187	348 392
Kokku kohustised	185 187	348 392
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	251	251
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	411 999	387 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 882	24 667
Kokku omakapital	682 688	414 805
Kokku kohustised ja omakapital	867 875	763 197

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	103 274	243 334
Muud äritulud	1 006 110	437 028
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-27 908
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-132 421	-15 304
Mitmesugused tegevuskulud	-46 036	-9 169
Tööjõukulud	-19 030	-38 515
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 493	-52 802
Muud ärikulud	-555 199	-495 987
Ärikasum (kahjum)	333 205	40 677
Intressitulud	1	0
Intressikulud	-65 324	-16 010
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	267 882	24 667
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 882	24 667

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lõuna Kinnisvara OÜ majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril Esitlusvaluuta -euro Finantsandmete täpsusaste -euro täpsusega. Lõuna Kinnisvara OÜ aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Lõuna Kinnisvara OÜ on endiselt tegutsenud ettevõtte.

Vigade korrigeerimine

Ebakorrektne raamatupidamiskirjend parandatakse paranduskirjega, milles viidatakse parandatava kirjendi järjekorranumbrile. Algdokumendil ja sellel põhineval lausendil tehakse viide hilisemale parandusdokumendile ja vastavale kirjendile. Juhul kui parandus ei põhine algdokumendil, koostatakse paranduse kohta selgitav selgitav raamatupidamisõiend.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke. Rahaliste vahendite kohta arveldusarvetel peetakse arvestust vastavatel kontodel iga arveldusarve kohta eraldi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemas olevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses [soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest] Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
muu inventar	5 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rentnik: Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte kui rendileandja: Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 aktsiakapitali [osakapitali] suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Põhitegevuse eesmärgil ostetud kaupade, toore, materjalide ja teenuste kulu arvestatakse kontol: Kaubad, toore, materjal ja teenused.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
kassa	1 082	57
pank	11 266	588
Kokku raha	12 348	645

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal		0
materjal		0
Lõpetamata toodang		317 302
lõpetamata toodang		317 302
Kokku varud		317 302

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	289 606	289 606
Akumuleeritud kulum	-6 559	-6 559
Jääkmaksumus	283 047	283 047
Ostud ja parendused	165 000	165 000
Müügid	-23 642	-23 642
Amortisatsioonikulu	-80 971	-80 971
Muud muutused	69 386	69 386
31.12.2021		
Soetusmaksumus	500 170	500 170
Akumuleeritud kulum	-87 350	-87 350
Jääkmaksumus	412 820	412 820
Müügid	-207 634	-207 634
Amortisatsioonikulu	-23 000	-23 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	292 536	292 536
Akumuleeritud kulum	-110 350	-110 350
Jääkmaksumus	182 186	182 186

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 310	19 957
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 049	14 041
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 183 750	77 900

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised võlakirjad				
lühiajaline laen	178 997	178 997		
Lühiajalised võlakirjad kokku	178 997	178 997		
Laenukohustised kokku	178 997	178 997		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised võlakirjad				
lühiajaline laen	135 367	135 367		
Lühiajalised võlakirjad kokku	135 367	135 367		
Laenukohustised kokku	135 367	135 367		

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
tarnijad	2 093	206 015
Kokku võlad tarnijatele	2 093	206 015

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
võlg töövõtjatele	600	1 200
Kokku võlad töövõtjatele	600	1 200

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	103 274	243 334
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	103 274	243 334
Kokku müügitulu	103 274	243 334
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara vahendus	103 274	243 334
Kokku müügitulu	103 274	243 334

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 006 110	437 028
Kokku muud äritulud	1 006 110	437 028

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	14 320	28 839
Sotsiaalmaksud	4 710	9 676
Kokku tööjõukulud	19 030	38 515
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	555 199	495 987
Kokku muud ärikulud	555 199	495 987

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2023

OÜ Lõuna Kinnisvara (registrikood: 10943665) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS VÕSSO	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	411 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 882
Kokku	679 881

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	411 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 882
Kokku	679 881

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	103274	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrus Vösso	37706262747	Aardlapalu küla, Kastre vald, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Rein Liiva	37905292758	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7300151
Faks	+372 7300151
E-posti aadress	info@lkv.ee