

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Lõuna Kinnisvara

registrikood: 10943665

tänava/talu nimi, Kalevi tn 91

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2019 aasta eesmärgiks oli veelgi aktiivsem tegevus Tartu korteriturul.

Ettevõtte tegeleb igapäevaselt ka kinnisvara ostu-müügitehingute vahendamisega.

Keskmine töötajate arv 1.

Töötajate palgakulu 13195 eurot. 2019 aasta eesmärgiks on endiselt tegelda Tartu kinnisvaraturul. OÜ Lõuna Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte kinnisvara ehituses ja arendamises.

Lisaks on kinnisvaraportfellis üürikorterid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	30 316	11 021
Nõuded ja ettemaksed	49 020	39 618
Varud	267 997	210 093
Kokku käibevarad	347 333	260 732
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	281 511	535 918
Kokku põhivarad	281 511	535 918
Kokku varad	628 844	796 650
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	180 494	327 806
Võlad ja ettemaksed	3 247	6 605
Kokku lühiajalised kohustised	183 741	334 411
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	64 266	80 799
Kokku pikaajalised kohustised	64 266	80 799
Kokku kohustised	248 007	415 210
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	251	251
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378 633	374 732
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-603	3 901
Kokku omakapital	380 837	381 440
Kokku kohustised ja omakapital	628 844	796 650

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	74 946	148 693
Muud äritulud	420 568	265 720
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 128	-14 192
Mitmesugused tegevuskulud	-8 599	-17 327
Tööjõukulud	-17 897	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 000	-3 452
Muud ärikulud	-400 181	-359 457
Ärikasum (kahjum)	26 709	19 985
Intressikulud	-27 312	-16 084
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-603	3 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-603	3 901

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 standardi järele. 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 ettemaksud

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 mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid 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 meetodi.

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 akumulieeritud 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 639 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000€

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid	3 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rentnik: Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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 tuletisinstrumendid, 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 kontrol: 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 äriliste otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
kassa	2 318	3 303
pank	27 998	7 718
Kokku raha	30 316	11 021

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	31 115	41 094
materjal	31 115	41 094
Lõpetamata toodang	236 882	168 999
lõpetamata toodang	236 882	168 999
Kokku varud	267 997	210 093

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	219 599	219 599
Akumuleeritud kulum	-11 221	-11 221
Jääkmaksumus	208 378	208 378
Ostud ja parendused	430 600	430 600
Müügid	-100 780	-100 780
Amortisatsioonikulu	-2 280	-2 280
31.12.2017		
Soetusmaksumus	550 019	550 019
Akumuleeritud kulum	-14 101	-14 101
Jääkmaksumus	535 918	535 918
Müügid	-239 407	-239 407
Amortisatsioonikulu	-15 000	-15 000
31.12.2018		
Soetusmaksumus	296 511	296 511
Akumuleeritud kulum	-15 000	-15 000
Jääkmaksumus	281 511	281 511

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 081	15 963
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 298	13 027
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	676 150	413 583

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajaline laen	180 494	180 494		
Lühiajalised laenud kokku	180 494	180 494		
Pikaajalised laenud				
pikaajaline laen	64 266		64 266	
Pikaajalised laenud kokku	64 266		64 266	
Laenukohustised kokku	244 760	180 494	64 266	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laen	327 806	327 806		
Lühiajalised laenud kokku	327 806	327 806		
Pikaajalised laenud				
laen	80 799		80 799	
Pikaajalised laenud kokku	80 799		80 799	
Laenukohustised kokku	408 605	327 806	80 799	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
tarnijad	717	2 954
Kokku võlad tarnijatele	717	2 954

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
võlg töövõtjatele	1 200	0
Kokku võlad töövõtjatele	1 200	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	74 946	148 693
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	74 946	148 693
Kokku müügitulu	74 946	148 693
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara vahendus	74 946	148 693
Kokku müügitulu	74 946	148 693

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	420 568	265 720
Kokku muud äritulud	420 568	265 720

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	13 195	2 074
Sotsiaalmaksud	4 702	1 719
Kokku tööjõukulud	17 897	3 793
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	400 181	359 457
Kokku muud ärikulud	400 181	359 457

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid .

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2019

OÜ Lõuna Kinnisvara (registrikood: 10943665) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS VÕSSO	Juhatuse liige	29.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378 633
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-603
Kokku	378 030

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378 633
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-603
Kokku	378 030

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	74946	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrus Vösso	37706262747	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