

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Lõuna Kinnisvara

registrikood: 10943665

tänava/talu nimi, Kalevi tn 91

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 50104

telefon: +372 7300151

faks: +372 7300151

e-posti aadress: info@lkv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 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.

2015 aasta eesmärgiks oli veelgi aktiivsem tegevus Tartu korteriturul.

Ettevõtte tegeleb igapäevaselt ka kinnisvara ostu-müügitehingute vahendamisega.

Keskmine töötajate arv 1.

Töötajate palgakulu 6787 eurot.

2016 aasta eesmärgiks on endiselt tegelda Tartu kinnisvaraturul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	20 834	17 818
Nõuded ja ettemaksed	172 460	49 309
Varud	298 859	262 219
Kokku käibevara	492 153	329 346
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	282 372	157 235
Materiaalne põhivara	730	1 095
Kokku põhivara	283 102	158 330
Kokku varad	775 255	487 676
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	230 126
Võlad ja ettemaksed	15 110	7 956
Kokku lühiajalised kohustused	15 110	238 082
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	355 468	0
Kokku pikaajalised kohustused	355 468	0
Kokku kohustused	370 578	238 082
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	251	251
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 786	258 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 084	-11 714
Kokku omakapital	404 677	249 594
Kokku kohustused ja omakapital	775 255	487 676

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	29 054	33 637
Muud äritulud	616 917	6 418
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-201 379	-22 137
Mitmesugused tegevuskulud	-8 036	-14 455
Tööjõukulud	-6 787	-3 727
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 904	-2 680
Muud ärikulud	-266 981	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	157 884	-2 944
Intressikulud	-2 800	-8 770
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	155 084	-11 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 084	-11 714

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	157 884	-2 944
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 904	-2 680
Kokku korrigeerimised	-4 904	-2 680
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-131 385	0
Varude muutus	-36 640	-9 366
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-235 846	0
Makstud intressid	-7 673	0
Kokku rahavood äritegevusest	-258 564	-14 990
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 095
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-42 000	-92 772
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	619 916	167 198
Antud laenud	-254 000	-47 569
Kokku rahavood investeerimistegevusest	323 916	25 762
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	309 478	143 482
Saadud laenude tagasimaksed	-359 014	-132 038
Arvelduskrediidi saldo muutus	-10 000	0
Makstud intressid	-2 800	-8 770
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 336	2 674
Kokku rahavood	3 016	13 446
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 818	4 372
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 016	13 446
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 834	17 818

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	251	258 501	261 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-11 714	-11 714
31.12.2014	2 556	251	246 787	249 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)			155 084	155 084
Muud muutused omakapitalis			-1	-1
31.12.2015	2 556	251	401 870	404 677

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 Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Vigade korrigeerimine

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 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 müügilõivide 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
arvutid	3 aastat

Finantskohustused

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 ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
kassa	20 800	15 326
pank	34	2 492
Kokku raha	20 834	17 818

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	41 094	0
materjal	41 094	0
Lõpetamata toodang	257 765	262 219
lõpetamata toodang	257 765	262 219
Kokku varud	298 859	262 219

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	293 605	293 605
Akumuleeritud kulum	-26 950	-26 950
Jääkmaksumus	266 655	266 655
Müügid	-106 740	-106 740
Amortisatsioonikulu	-2 680	-2 680
31.12.2014		
Soetusmaksumus	159 915	159 915
Akumuleeritud kulum	-2 680	-2 680
Jääkmaksumus	157 235	157 235
Ostud ja parendused	42 000	42 000
Müügid	40 095	40 095
Amortisatsioonikulu	-7 228	-7 228
Ümberklassifitseerimised	50 270	50 270
31.12.2015		
Soetusmaksumus	289 600	289 600
Akumuleeritud kulum	-7 228	-7 228
Jääkmaksumus	282 372	282 372

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 794	2 069
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 323	824
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	619 917	167 169

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
laen	355 468		355 468	
Pikaajalised laenud kokku	355 468		355 468	
Laenukohustused kokku	355 468		355 468	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laen	230 126	230 126		
Lühiajalised laenud kokku	230 126	230 126		
Laenukohustused kokku	230 126	230 126		

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
tarnijad	14 281	6 958
Kokku võlad tarnijatele	14 281	6 958

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
võlg töövõtjatele	262	152
Kokku võlad töövõtjatele	262	152

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 054	33 637
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 054	33 637
Kokku müügitulu	29 054	33 637
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara vahendus	29 054	33 637
Kokku müügitulu	29 054	33 637

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	616 917	6 418
Kokku muud äritulud	616 917	6 418

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	4 057	2 171
Sotsiaalmaksud	2 730	1 555
Kokku tööjõukulud	6 787	3 726
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2016

OÜ Lõuna Kinnisvara (registrikood: 10943665) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS VÕSSO	Juhatuse liige	05.12.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 084
Kokku	401 870

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 084
Kokku	401 870

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	29054	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrus Vösso	37706262747	Elva linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR
Rein Liiva	37905292758	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

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