

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi: OÜ Lõuna Kinnisvara

registrikood: 10943665

tänav: Võru 25

linn: Tartu

postisihtnumber: 51010

maakond: Tartumaa

telefon: 3 727 300 151

faks: 3 727 300 151

e-posti aadress: info@lkv.ee

veebilehe aadress: www.lkv.ee

SISUKORD

Üldine informatsioon ettevõtte kohta	3
Juhatuse tegevusaruanne	4
Majandusaasta aruande eessõna ja juhatuse kinnitus	5
Raamatupidamise aastaaruanne	
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoo aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Lisad raamatupidamise aruandele	
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Maksud	13
Lisa 16 Osakapital	14
Lisa 17 Müügitulu	14
Lisa 19 Kaubad ,toore, materjal	14
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 22 Finantstulud-ja kulud	14
Lisa 23 Tehingud seotud osapooltega	15
Majandusaasta kasumijaotamise ettepanek	16

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

OÜ Lõuna Kinnisvara reg. Nr. 10943665 on 2003.a asutatud aktiivselt tegutsev kinnisvarabüroo. Meie eesmärgiks on pakkuda kiireid ja efektiivseid kinnisvaraalasid lahendusi oma klientidele. Meie tugevamad küljed Tartu ja Lõuna-Eesti elamispindade turul on eelkõige majade, kinnistute ja korterite ost-müük.

Aastast 2004 tegeleb firma ka arendustegevusega elamukruntides. Valmimas on arendusprojekt

Männi tee elamupiirkond Haaslava vallas.

Ettevõttes töötab hetkel kaks töötjat.

EMTAK -i kood 68311 - kinnisvara ost, müük või üürileandmine

EMTAK -i kood 68201 - kinnisvaraprojektide arendus

EMTAK-I-i kood 36001 - vee kogumine, töötlus ja varustus

Juhatus liige
Andrus Vosso

Juhatus liige
Rein Liiva

Juhatuse tegevusaruanne

OÜ Lõuna Kinnisvara alustas tööd 2007.a.arendustegevust Männi tee elamupiirkonnas. Rajatav Männi tee elamurajoon asub Tartust 4 km kaugusel Haaslava vallas.

Tänapäevaseid nõudmisi arvestades ühendatakse kõik krundid ühtse tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassi, elektrivarustuse ja gaasitrassiga.

Turvalisuse ja mugavuse ning kaasaegse elukvaliteedi tagavad asfalteeritud ja valgutatud tänavad.

Ettevõtte tegeleb igapäevaselt lisaks veel kinnisvara ostu-müügitehingute vahendamisega.

2008.a. Tehti suuri investeeringuid Männi tee elamupiirkonna rajamiseks, osa investeeringuid jäi 2009.aastasse.

Investeeringute katteks on võetud Swedpangast käibekapitalilaenu.

Juhatuse liikmed Andrus Vosso ja Rein Liiva töötasu 2008.a. Oli 104300,00 EEK.

Juhatuse liige
Andrus Vosso

Juhatuse liige
Rein Liiva

Majandusaasta aruande eessõna ja juhatuse kinnitus

OÜ Lõuna Kinnisvara juhatus on koostanud 2008. a tegevusaruande ja raamatupidamise aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 2008. a lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise

seadusest vastavuses hea raamatupidamistavaga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise aluseks on algdokumentidel põhinevad

raamatupidamisregistrites kirjendatud majandusaasta tehingud.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte vara, kohustusi, omakapitali ning majandusaasta tulemust.

Majandusaasta aruanne on kinnitatud OÜ Lõuna Kinnisvara osanike üldkoosolekul

OÜ Lõuna Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tartus, 15. juunil 2009 a.

Juhatuse liige
Andrus Vösso

Juhatuse liige
Rein Liiva

OÜ Lõuna Kinnisvara

Majandusaasta aruanne 2008

AKTIVA	Lisa	31.12.2007	31.12.2008
Raha		878 228	842 802
Lühiajalised finantsinvesteeringud	1		
Nõuded ostjate vastu	2		
Muud lühiajalised nõuded	3		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	61 325	4 112
Ettemaksed teenuste eest			
Varud	4	2 751 094	4 703 205
Käibevara kokku		3 690 647	5 550 119
Kinnisvarainvesteeringud	6		
Materiaalne põhivara	7	1 067 200	1 020 800
Põhivara kokku		1 067 200	1 020 800
AKTIVA KOKKU		4 757 847	6 570 919
PASSIVA			
Laenukohustused	8	814 725	390 000
Võlad tarnijatele		150 954	4 530
Võlad töövõtjatele	10	7 082	7 708
Maksuvõlad	11	7 164	7 712
Lühiajalised kohustused kokku		979 925	409 950
Pikaajalised laenukohustused	8	3 631 480	6 059 550
Muud pikaajalised võlad	8		
Pikaajalised kohustused kokku		3 631 480	6 059 550
Kohustused kokku		4 611 405	6 469 500
Osakapital	16	40 000	40 000
Ülekurss		0	0
Kohustuslik reservkapital		200	200
Eelmiste perioodide kasum		174 286	106 242
Aruandeaasta kasum		-68 044	-45 023
Omakapital kokku		146 442	101 419
PASSIVA KOKKU		4 757 847	6 570 919

 Juhatuse liige
 Andrus Vosso

 Juhatuse liige
 Rein Liiva

OÜ Lõuna Kinnisvara

Majandusaasta aruanne 2008

	Lisa	2007	2008
Müügitulu	17	5 499 353	5 303 694
Muud äritulud			
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus		1 905 849	-214 794
Kaubad, toore, materjal ja teenused	19	-7 041 174	-2 920 551
Mitmesugused tegevuskulud	20	-191 701	-1 884 443
Tööjõukulud			
Palgakulu		-48 144	-104 993
Sotsiaalmaksud		-15 840	-34 660
Muud maksud			-314
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	-46 400	-46 400
Muud ärikulud	21		-9 416
Ärikasum (-kahjum)		61 943	88 122
Finantstulud ja -kulud	22	-129 987	-133 145
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-68 044	-45 023
Tulumaks	12		-
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-68 044	-45 023

 Juhatuse liige
 Andrus Vösso

 Juhatuse liige
 Rein Liiva

	Lisa	2007	2008
Ärikasum		61 943	88 122
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	6,7	46 400	46 400
Kasum (kahjum) põhivara müügist	18		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			
Varude muutus		-1 905 849	-214 794
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus			
Makstud intressid		-129 987	-133 425
Makstud ettevõtte tulumaks	12		-
Kokku rahavood äritegevusest		-1 927 493	-213 697
Saadud intressid		413	280
Kokku rahavood investeerimistegevusest		413	280
Laekunud aktsiakapitali sissemakse		-	
Saadud laenud		6 535 277	4 942 347
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 535 277	4 942 347
Rahavood kokku		4 608 197	4 728 930
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		340 112	232 252
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-107 860	107 860
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		232 252	340 112
Juhatuse liige		Juhatuse liige	
Andrus Võsso		Rein Liiva	

	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	0	200	174 286	214 486
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	-68 044	-68 044
Väljakuulutatud dividendid	-	-	-	-	-
Reservkapitali suurendamine	-	-	-	-	-
Saldo 31.12.2007	40 000	0	200	106 242	146 442
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	-45 023	-45 023
Väljakuulutatud dividendid	-	-	-	-	-
Reservkapitali suurendamine	-	-	-	-	-
Saldo 31.12.2008	40 000	0	200	61 219	101 419

Juhatuse liige
Andrus Vösso

Juhatuse liige
Rein Liiva

Lisa 1 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2008
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu		
	31.12.2007	31.12.2008
Ostjate tasumata summad		
Ebatõenäoliselt laekuvad summad		
Kokku	0	0

	31.12.2007	31.12.2008
Lisa 4 Varud		
	31.12.2007	31.12.2008
Tooraine ja materjal	2 751 094	4 703 205
Lõpetamata toodang		
Valmistoodang		
Ettemaksed tarnijatele		
Kokku	2 751 094	4 703 205

Juhatus liige
Andrus Vösso

Juhatus liige
Rein Liiva

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	1 160 000	1 160 000
Soetamine		0
Müük	-	0
Soetusmaksumus 31.12.2008	1 160 000	1 160 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	92 800	92 800
Arvestatud kulum	46 400	46 400
Müüdnud vara kulum	-	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	139 200	139 200
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 067 200	1 067 200
Jääkmaksumus 31.12.2008	1 020 800	1 020 800

Juhatuses liige
Andrus Võsso

Juhatuses liige
Rein Liiva

OÜ Lõuna Kinnisvara			Majandusaasta	aruanne	2008	
Lisa 8 Laenukohustused						
	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi määr	Alus- valuuta
31.12.2007						
(lisa 9)						EUR
Pangalaenud	3 631 480		3 631 480			
s.h. investeerimislaen	3 467 210		3 467 210	2009	euribor+3%	EUR
s.h. arvelduskrediit	164 270		164 270	2020	euribor+4%	EUR
Muud laenud * (lisa 23)	814 725	814 725		2008	0%	EEK
Kokku	4 446 205	814 725	3 631 480			
	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi määr	Alus- valuuta
31.12.2008						
(lisa 9)						
Pangalaenud	6 059 550	0	6 059 550			EUR
s.h. investeerimislaen	1 566 940		1 566 940	2020	euribor+3%	
s.h. Käibekapitalilaen	3 741 489		3 741 489	2009	euribor+3%	
s.h. Käibekapitalilaen	751 121		751 121	2009	euribor+3%	
Muud laenud lisa 23	390 000	390 000				EEK
Kokku	6 449 550	390 000	6 059 550			

Juhatusel liige
Andrus Vösso

Juhatusel liige
Rein Liiva

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

	31.12.2007	31.12.2008
Palgavõlg	7 082	7 708
Kokku	7 082	7 708

Lisa 11 Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2007	31.12.2008
Käibemaks	61 325	4 112

Maksuvõlad	31.12.2007	31.12.2008
Sotsiaalmaks	5 280	5 744
Üksikisiku tulumaks	1 740	1 725
Muud maksud	144	243
Kokku	7 164	7 712

Juhatusel liige
Andrus Vosso

Juhatusel liige
Rein Liiva

OÜ Lõuna Kinnisvara

Majandusaasta aruanne 2008

Lisa 16 Osakapital

	31.12.2007	31.12.2008
Osakute arv	400	400
Osaku nimiväärtus	100	100

Lisa 17 Müügitulu

Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori
lõikes EMTAK

	2007	2008
Kinnisvara ost, müük või üürileandmine 68311	501 139	1785050
Kinnisvaraprojektide arendus 68201	4 998 214	3 498 983
Vee kogumine, töötlus ja varustus 36001		19661
Kokku	5 499 353	5 303 694
	2007	2008

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2008
Tooraine ja materjal	-7 030 974	-2 413 734
Elekter ja küte	-10 200	-506 817
Muud teenused		
Kokku	-7 041 174	-2 920 551

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2008
Turustuskulud		-93 816
Transpordivahenditega seotud kulud		-60 880
Bürookulud	-138 229	-2 456
Nõuete allahindlus		
Muud	-53 472	-1 727 291
Kokku	-191 701	-1 884 443

Lisa 21 Muud ärikulud

	2007	2008
Muud ärikulud	-	-3 407
Leppetrahvid, viivised		-6 009
Kokku	0	-9 416

	2007	2008
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	-129 987	-133 145
Finantstulud - ja kulud kokku	-129 987	-133 145

Intressikulud laenudelt ja liisingutelt -470 161

Lisa 23 Tehingud seotud osapooltega

	2007	2008
Kohustused seotud osapooltele	31.12.2007	31.12.2008
Laen osanikult (lisa 8)	420 909	

Juhatuse liige
Andrus Võsso

Juhatuse liige
Rein Liiva

2008. a kasumi jaotamise otsus

1. Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2008. a lõpuks	
2. 2008. a. Kasum	-45 023
3. Kohustuslik reservkapital	0
4. Jaotamata kasumi jääk	61019

OÜ Lõuna Kinnisvara juhatus otsustas dividende mitte maksta.

Juhatuse liige
Andrus Võsso

Juhatuse liige
Rein Liiva

15.juuni 2009, Tartus

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10943665	OÜ Lõuna Kinnisvara	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@lkv.ee
Faks	+372 7300151
Telefon	+372 7300151

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Andrus Vösso	37706262747	Elva	20000
Rein Liiva	37905292758	Tartu	20000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3498983	65.97	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1785050	33.66	Ei
Veekogumine, -töötlus ja -varustus	36001	19661	0.37	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Lõuna Kinnisvara (registrikood: 10943665) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Andrus Võsso (Juhatuses liige) - kinnitanud 04.09.2009