

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2007

aruandeaasta lõpp: 31.12.2007

ärinimi: OÜ Lõuna Kinnisvara

registrikood: 10943665

tänav: Võru 25

linn: Tartu

postisihtnumber: 51010

maakond: Tartumaa

tegevusala: Kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamine tasu eest
Enda kinnisvara ost ja
müük

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 Aktsiakapital	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
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	17

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Lõuna Kinnisvara reg.nr 10943665 on 2003.a. asutatud aktiivselt tegutsev kinnisvarabüroo. Meie eesmärgiks on pakkuda kiireid ja efektiivseid kinnisvaraalaseid terviklahendusi oma klientidele nii oma kodu kui uue elamispinna leidmisel. Meie tugevamad küljed Tartu ja Lõuna-Eesti elamispindade turul on eelkõige majade, kruntide ja korterite ost-müük. Aastast 2004 alustas meie firma ka arendustegevusega elamukruntides. Valmimas on arendusprojekt Männi tee elumupiirkond Haaslava vallas. Ettevõttes tööb hetkel 2 inimest.

Juhatuse liige

Andrus Võsso

Juhatuse liige

Rein Liiva

Juhatuse tegevusaruanne

Lõuna Kinnisvara alustas aastal 2007 arendustegevust Männi tee elumupiirkonnas. 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 valgustatud tänavad.

Ettevõtte tegeleb igapäevaselt lisaks veel kinnisvara ostumüügi tehingute vahendamisega.

2007.a. On tehtud suuri investeeringuid Männi tee elumupiirkonna rajamiseks ja osa investeeringuid on jäänud

2008. aastasse. Osaliselt on investeeringute katteks võetud käibekapitalilaenu Hansapangast
Juhatuse liikmed Andrus Vösso ja Rein Liiva said töötasu 48144,00EEK.

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Andrus Vösso

Rein Liiva

Majandusaasta aruande eessõna ja juhatuse kinnitus

OÜ Lõuna Kinnisvara juhatus on koostanud 2007. a tegevusaruande ja raamatupidamise aruande.

Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 16 toodud OÜ Lõuna Kinnisvara 2007 a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- 1 raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga
- 2 raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3 OÜ Lõuna Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte

Juhatus liige

Juhatus liige

Andrus Vosso

Rein Liiva

Tartus, 20. juunil 2008 a.

OÜ Lõuna Kinnisvara
Bilanss

Majandusaasta aruanne 2007

AKTIVA	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Raha		878 228	340 112
Lühiajalised finantsinvesteeringud	1		
Nõuded ostjate vastu	2		
Muud lühiajalised nõuded	3		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	61 325	
Ettemaksed teenuste eest			
Varud	4	2 751 094	
Käibevara kokku		3 690 647	340 112
Sidusettevõtete aktsiad või osad	5		
Kinnisvarainvesteeringud	6		
Materiaalne põhivara	7	1 067 200	1 113 600
Põhivara kokku		1 067 200	1 113 600
AKTIVA KOKKU		4 757 847	1 453 712
PASSIVA			
Laenukohustused	8	814 725	1 230 220
Võlad tarnijatele		150 954	5 699
Võlad töövõtjatele	10	7 082	
Maksuvõlad	11	7 164	3 307
Lühiajalised kohustused kokku		979 925	1 239 226
Pikaajalised laenukohustused	8	3 631 480	
Muud pikaajalised võlad	8		
Pikaajalised kohustused kokku		3 631 480	0
Kohustused kokku		4 611 405	1 239 226
Osakapital	16	40 000	40 000
Ülekurss		0	
Kohustuslik reservkapital		200	200
Eelmiste perioodide kasum		174 286	-16 388
Aruandeaasta kasum		-68 044	190 674
Omakapital kokku		146 442	214 486
PASSIVA KOKKU		4 757 847	1 453 712

Kasumiaruanne

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	17	5 499 353	1 015 139
Muud äritulud			
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus		1 905 849	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	19	-7 041 174	-591 407
Mitmesugused tegevuskulud	20	-191 701	-100 466
Tööjõukulud			
Palgakulu		-48 144	
Sotsiaalmaksud		-15 840	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	-46 400	-46 400
Muud ärikulud	21		
Ärikasum (-kahjum)		61 943	276 866
Finantstulud ja -kulud	22	-129 987	-86 192
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-68 044	190 674
Tulumaks	12		-
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-68 044	190 674

Rahavood

	Lisa	2007	2006
Ärikasum		61 943	276 866
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	6,7	46 400	46 000
Kasum (kahjum) põhivara müügist	18		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			
Varude muutus		-1 905 849	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus			
Makstud intressid		-129 987	-85 948
Makstud ettevõtte tulumaks	12		-
Kokku rahavood äritegevusest		-1 927 493	236 918
Saadud intressid		413	203
Kokku rahavood investeerimistegevusest		413	203
Laekunud aktsiakapitali sissemakse		-	
Saadud laenud		6 535 277	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 535 277	0
Rahavood kokku		4 608 197	237 121
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		340 112	130 774
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-107 860	209 338
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		232 252	340 112

Omakapital

	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	-	200	-16 388	23 812
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	190 674	190 674
Aktsiakapitali suurendamine			-	-	
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

Juhatus liige

Juhatus liige

Andrus Vösso

Rein Liiva

OÜ Lõuna Kinnisvara

Majandusaasta aruanne 2007

Lisa 1 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu		

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate tasumata summad		
Ebatõenäoliselt laekuvad summad		
Kokku	0	0

	31.12.2007	31.12.2006
Lisa 4 Varud		

	31.12.2007	31.12.2006
Tooraine ja materjal	2 751 094	
Lõpetamata toodang		
Valmistoodang		
Ettemaksed tarnijatele		
Kokku	2 751 094	0

OÜ Lõuna Kinnisvara
 Lisa 7 Materiaalne põhivara

Majandusaasta aruanne 2007

	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	1 160 000	1 160 000
Soetamine		0
Müük	-	0
Soetusmaksumus 31.12.2006	1 160 000	1 160 000
Soetamine	-	0
Müük	-	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	1 160 000	1 160 000
 Akumuleeritud kulum 31.12.2005	 0	 0
Arvestatud kulum	46 400	46 400
Müüdud vara kulum	-	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	46 400	46 400
Arvestatud kulum	46 400	46 400
Müüdud vara kulum	-	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	92 800	92 800
 Jääkmaksumus 31.12.2006	 1 113 600	 1 113 600
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 067 200	1 067 200

OÜ Lõuna
Kinnisvara

Majandusaasta aruanne 2007

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
31.12.2006						
(lisa 9)						
Pangalaenud	1 230 220		1 230 220	2020	euribor+4%	EUR
s.h. arvelduskrediit						
Muud laenud						
Kokku	1 230 220	0	1 230 220			

OÜ Lõuna Kinnisvara
Lisa 10 Võlad töövõtjatele

Majandusaasta aruanne 2007

	31.12.2007	31.12.2006
Palgavõlg	7 082	
Puhkusetasu eraldis		
Kokku	7 082	0

Lisa 11 Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	61 325	

Maksuvõlad	31.12.2007	31.12.2006
Sotsiaalmaks	5 280	
Üksikisiku tulumaks	1 740	
Muud maksud	144	3 307
Kokku	7 164	3 307

OÜ Lõuna Kinnisvara

Majandusaasta aruanne 2007

Lisa 16 Aktsiakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Aktsiate arv	400	400
Aksia nimiväärtus	100	100

Lisa 17 Müügitulu

Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori lõikes	2007	2006
Kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamine tasu eest	501 139	1 015 139
Enda kinnisvara ost ja müük	4 998 214	
Kokku	5 499 353	1 015 139
	2007	2006

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Tooraine ja materjal	-7 030 974	-591 407
Elekter ja küte	-10 200	
Kokku	-7 041 174	-591 407

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Bürookulud	-138 229	-100 466
Nõuete allahindlus		
Muud	-53 472	
Kokku	-191 701	-100 466

Lisa 21 Muud ärikulud

	2007	2006
Leppetrahvid, viivised		447
Kokku	0	447

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

	2007	2006
Intressitulud pangaarvelt	413	203
Finantstulud kokku	413	203
Intressikulud laenudelt ja liisingutelt		85 948
Finantstulud ja -kulud kokku	413	86 151

Lisa 23 Tehingud seotud osapooltega

	2007	2006
Kohustused seotud osapooltele	31.12.2007	31.12.2006
Laen aktsionärit (lisa 8)	420 909	

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Lõuna Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule
ettepaneku jaotada 2007. aasta eest dividende mitte maksta
2007 aasta kahjumis

	eraldised kohustuslikku	
1	reservkapitali	0 krooni
2	jaotamata kasum	106242 krooni

Juhatuse liige

Andrus Võsso

Juhatuse liige

Rein Liiva

Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

OÜ Lõuna Kinnisvara 2007 a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt

20. juunil 2008 otsusega, allkirjastamine 25.juunil 2008:

Juhatuse liige

Andrus Võsso

Juhatuse liige

Rein Liiva

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Lõuna Kinnisvara (registrikood: 10943665) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Andrus Võsso (Juhatuses liige) - kinnitanud 03.02.2009