

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Lõunavärava Kinnisvara

registrikood: 11075076

tänava/talu nimi, Ülikooli 6-4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51003

telefon: +372 6723006

**faks:** +372 6723006

**e-posti aadress:** maamesilane@hotmail.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 3 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 4 Seotud osapooled                 | 10 |

## Tegevusaruanne

OÜ Lõunavärava Kinnisvara asutati 08.11.2004 eesmärgiga kommertsinnisvara haldamise korraldamine. Tulenevalt turusituatsioonide ja partnerite äristrateegia muutustest, hakkas äriühing korraldama hoopis kinnisvaraobjektide majandustegevust.

2006.a. augustis alustas OÜ Lõunavärava Kinnisvara tegevust Tallinna ja Tartu Voodrilauakeskuse poodide majandustegevuse korraldamisega. Peamisteks väljunditeks on ehitusliku ja viimistluspuidu müük. Rendipindadel tegutsevad kauplused asuvad Tallinnas Järve keskses ja Tartus Ropka tööstuspiirkonnas.

Tallinna ja Tartu osakondade 2011.a. puidumüügi tulemused jäid veel nõrgemaks kui eelmisel aastal.. Üldine majanduslangus ja nõudluse vähenemine jättis ka selles ärivaldkonnas tõsise jälje. Puidutoorme hindade langus ei toonud kaasa nõudluse suurendamist. Jätkuvalt püüame laiendada vahendatavate kaupade sortimentatsiooni ja hoida edaspidi eelmistel aastatel saavutatud müügitaset.

Ettevõtte keskmine töötajate arv oli 7 ja töötasusid maksti 41 314 €. Juhatusel liikmeid oli 1 ning juhatusel liikmele töötasu makstud ei ole.



## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevara                                    |                |                |
| Raha                                         | 3 111          | 2 984          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 288 025        | 1 712          |
| Varud                                        | 191 345        | 158 972        |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>482 481</b> | <b>163 668</b> |
| Põhivara                                     |                |                |
| Materiaalne põhivara                         | 12 975         | 15 087         |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>12 975</b>  | <b>15 087</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>495 456</b> | <b>178 755</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |
| Kohustused                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 2 426          | 0              |
| Võlad ja ettemaksed                          | 481 469        | 90 516         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>483 895</b> | <b>90 516</b>  |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 2 326          | 0              |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>2 326</b>   | <b>0</b>       |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>486 221</b> | <b>90 516</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 85 427         | 120 824        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -79 004        | -35 397        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>9 235</b>   | <b>88 239</b>  |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>495 456</b> | <b>178 755</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011           | 2010           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 766 086        | 444 467        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -778 246       | -415 991       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -8 540         | -10 252        |
| Tööjõukulud                                 | -55 734        | -45 385        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -2 274         | -1 683         |
| Muud ärikulud                               | -8             | -4 132         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-78 716</b> | <b>-32 976</b> |
| Finantstulud ja -kulud                      | -288           | -2 419         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-79 004</b> | <b>-35 395</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-79 004</b> | <b>-35 395</b> |



## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2011         | 2010            |
|----------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |              |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -78 716      | -32 976         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |              |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 2 274        | 1 683           |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>2 274</b> | <b>1 683</b>    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -286 313     | 182 251         |
| Varude muutus                                            | -32 373      | 68 488          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 395 381      | -211 909        |
| Makstud intressid                                        | -288         | -2 419          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-35</b>   | <b>5 118</b>    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |              |                 |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 162          | 0               |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 0            | 129 102         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>162</b>   | <b>129 102</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |              |                 |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | 0            | -135 250        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>0</b>     | <b>-135 250</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>127</b>   | <b>-1 030</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>2 984</b> | <b>4 014</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>127</b>   | <b>-1 030</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>3 111</b> | <b>2 984</b>    |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) | Kokku   |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
| <b>31.12.2009</b>           | 2 556                       | 256                          | 185 802                     | 188 614 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | -35 396                     | -35 396 |
| Muud muutused omakapitalis  |                             |                              | -64 979                     | -64 979 |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 556                       | 256                          | 85 427                      | 88 239  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | -79 004                     | -79 004 |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 256                          | 6 423                       | 9 235   |



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Lõunavärava Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

OÜ Lõunavärava Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

#### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse bilansis varasid, mida kasutatakse majandustegevuses üle ühe aasta ja nende soetusmaksumus ületab 640 eurot. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Maad ei amortiseerita.

Põhivara hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset kõrgemale objekti algselt hinnatud tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algselt tootlustaset kajastatakse perioodikuludeks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
| Masinad ja seadmed  | 4 -10 aastat   |

#### Rendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehingut kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid
- 2) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79.

#### Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapool äriolulistele otsustele.

Lõunavärava Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapoolena:

\* tegevjuhtkonda

\* tegevjuhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

#### Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

#### Kulud

Aruandeperioodil arvestatakse teenitud tuludest maha sama tulude teenimisega seotud kulud. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

## Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 8 899         | 9 151         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 670           | 1 027         |
| Sotsiaalmaks                                  | 2 351         | 3 485         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 48            | 107           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 136           | 326           |
| Intress                                       | 330           | 688           |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 155           | 672           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>12 589</b> | <b>15 456</b> |

**Lisa 3 Tööjõukulud**

(eurodes)

|                                                | 2011          | 2010          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 41 318        | 35 901        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 14 182        | 9 352         |
| Väljamaksed töötajatele haigestumisel          | 234           | 131           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>55 734</b> | <b>45 384</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 7             | 7             |

**Lisa 4 Seotud osapooled**

(eurodes)

Juhatuse liikmele töötasu 2011.aastal ei arvestatud.



## Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Lõunavärava Kinnisvara (registrikood: 11075076) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|----------------|-----------------------|
| Madis Nõmmik   | Juhatuse liige | 13.07.2012            |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 85 427       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -79 004      |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 423</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 423        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 423</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                             | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Puidu, ehitusmaterjalide ja sanitaarseadmete hulgimüük | 4673       | 766086          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                        | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Madis Nõmmik   | 37506202710                               | Puiestee 10,<br>Jõgeva linn,<br>Jõgeva maakond,<br>Eesti | 40000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +372 6723006           |
| Faks            | +372 6723006           |
| E-posti aadress | maamesilane@hotmail.ee |