

02-07-2004

264-39989

es.

LÕUNA VARAHALDUSE OÜ

Reg.nr. 10015379

MAJANDUSAASTA ARUANNE perioodil 01.01.2003.a.- 31.12.2003.a.

Lõuna Varahalduse osatühi peamiseks tegevusalaks on investeringute teostamine teistes ettevõtetes osaluse omandamise teel ja teostatud investeringute valdamine ning kinnisvara haldamine.

Juriidiline aadress

Soola 7

Tartu 51014

Eesti Vabariik

Majandusaasta algus:

01.01.2003

Majandusaasta lõpp:

31.12.2003

Telefon:

+37 27 331 291

Fax:

+37 27 331 292

E-mail:

erlikop@hotmail.ee

Audiitor

Ksenia Lukkanen

K.L.Partners OÜ

10151, Tallinn, Jõe 3

Majandusaasta aruandele
lisatud dokumendid:

- audiitori järeldusotsus
- kasumi jaotamise ettepanek
- osanike nimekiri

.....

SISUKORD:

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
BILANSS	4
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused	12
Lisa 3 Aldsaldode korrigeerimine	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Muud lühiajalised nõuded	13
Lisa 6 Maksud	13
Lisa 7 Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	14
Lisa 8 Tütarettevõtte ja sidusettevõtte aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalne põhivara	16
Lisa 11 Kapitalirent	17
Lisa 12 Pangalaenud.....	18
Lisa 13 Võlad tarnijatele	18
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 15 Pikaajalised võlad	18
Lisa 16 Osakapital	18
Lisa 17 Neto realiseerimiskäive	19
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega.....	19
Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad	20
Lisa 20 Ärikulud ja muud äritulud	20
Lisa 21 Finantstulud-kulud	21
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	22
JUHATUSE ALLKIRJAD 2003. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	23



02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

.....

TEGEVUSARUANNE

Lõuna Varahalduse OÜ põhitegevus aruandeaastal oli pikaajaliste investeeringute teostamine kinnisvarasse ning kinnisvara ja tütarettevõtete aktsiate ja osade haldamine.

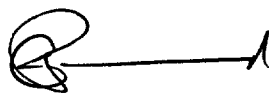
2003.aastal oli Lõuna Varahalduse OÜ käive 1,97 miljonit krooni. 2003. realiseerimise netokäibe moodustas põhiliselt soetatud kinnisvara rendist laekunud tulu.

Lõuna Varahalduse OÜ omab 100% osalust tütarettevõttes Zum Zum Kohviku AS ning 85% osalust Sadamahalduse OÜ.

Läbi osaluste püsivate suhete loomisega tütarettevõtetes osaleb Lõuna Varahalduse OÜ tütarettevõtete eesmärkide saavutamisel. Lõuna Varahalduse OÜ osadest kuulub 90,90% Elikante OÜ-le, vastavalt 8,60% ja 0,50% osadest eraisikutele.

2003.aastal oli Lõuna Varahalduse OÜ keskmine töötajate arv 3 töötajat ning palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 266 tuhat krooni, s.h. tegevjuhi tasu koos sotsiaalmaksudega oli 160 tuhat krooni. Juhatusel liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

2003 aastal toimusid järgmised kinnisvaratehingud: müüdi Tartus kinnistu Ringtee 43 ja Betooni 2a kinnistu (osaline) ning Tallinnas Kasteheina 11.



Juhatusel liige
Erliko Parisalu

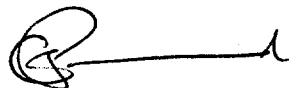
Tartus 24 mail. 2004.a

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Bilanss

AKTIVA	31.12.2003.a	31.12.2002.a	Lisa nr
		Korrigeeritud	
Käibevara			
Raha ja pangakontod	455 999	616 696	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	101 705	162 904	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 583	-11 445	
Nõuded ostjate vastu kokku	100 122	151 459	4
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütar- ja ematettevõtetele	22 723	3 030	18
Nõuded sidusettevõtetele	0	9 361	
Muud lühiajalised nõuded	1 156 365	80 260	5
Mitmesugused nõuded kokku	1 179 088	92 651	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	112	6
Muud ettemakstud tulev.per.kulud	22 219	14 078	7
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	22 223	14 190	
Varud			
Ettemaksed hankijatele	23 827	23 827	
Varud kokku	23 827	23 827	
Käibevara kokku:	1 781 259	898 823	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtte aktsiad või osad	7 059 628	5 983 673	8
Pikaajalised nõuded tütar- ja ematettevõtetele	0	200 000	
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	0	541 598	
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku:	7 059 628	6 725 271	
Kinnisvarainvesteeringud	3 157 370		9,11
Materiaalne põhivara			10,11
Maa ja ehitised (soet.maksumus)	150 000	7 001 007	
Masinad ja seadmed (soet.maksumus)	829 633	589 390	
Muu inventar,sisseseade (soet.maks)	227 538	194 536	
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	-429 998	-559 850	
Lõpetamata ehitus	100 000		
Materiaalne põhivara kokku	877 173	7 225 083	
Põhivara kokku:	11 094 171	13 950 354	
AKTIVA KOKKU:	12 875 430	14 849 177	

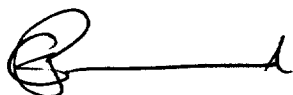
Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date.....
 Allkiri/Signature.....
 OÜ KL Partners

PASSIVA	31.12.2003.a	31.12.2002.a	Lisa nr
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	2 159 517	1 004 048	
Tagatiseta võlakohustused	1 671 249	401 416	18
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	346 026	602 632	11
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksmine järgmisel perioodil	142 242	0	12,19
Võlad tarnijatele	91 627	151 751	13
Mitmesugused võlad			
Võlad tütar- või emaeettevõtetele	337 597	0	18
Võlad sidusettevõtetele	0	5 944	
Mitmesugused võlad kokku	337 597	5 944	
Maksuvõlad	28 048	32 783	6
Viitvõlad(aruandeper. maksmata kulud)			
Võlad töövõtjatele	25 870	25 189	14
Intressid	37 352	26 681	
Viitvõlad kokku	63 222	51 870	
Lühiajalised kohustused kokku:	2 680 011	1 246 396	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			11,15,1
Mittekonverteeritavad võlakohustused	4 467 520	10 802 942	8
Pangalaenud	273 059	0	12,19
Pikaajalised võlakohustused kokku	4 740 579	10 802 942	
Muud pikaajalised võlad			
Võlad tütar- ja emaeettevõtetele	0	2 000 000	
Pikaajalised kohustused kokku:	4 740 579	2 000 000	
Kohustused kokku:	7 420 590	14 049 338	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 100 000	1 100 000	16
Kohustuslik reservkapital	110 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-410 161	-852 075	
Aruandeaasta kasum	4 655 001	541 914	
Omakapital kokku:	5 454 840	799 839	
PASSIVA KOKKU:	12 875 430	14 849 177	

Juhatuse liige



5

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature..... 07.06.04
OÜ KL Partners

Kasumiaruanne**Korrigeeritud****ÄRITULUD**

	2003.a.	2002.a.	Lisa nr
Realiseerimise netokäive	1 966 090	1 814 419	17
Muud äritulud	4 049 213	374 223	20
Äritulud kokku:	6 015 303	2 188 642	

ÄRIKULUD

Kaubad, toore, materjal ja teenused	584 061	529 903	20
Mitmesugused tegevuskulud	664 748	979 410	20
Tööjõu kulud:			
Palgakulu	191 373	170 253	
Sotsiaalmaksud	64 111	57 031	
Kokku:	255 484	227 284	
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	315 828	284 831	9,10
Kokku:	315 828	284 831	
Muud ärikulud:	89 591	80 858	20

Ärikulud kokku:	1 909 7121	2 102 286	
------------------------	-------------------	------------------	--

Ärikasum (-kahjum)	4 105 591	86 356	
---------------------------	------------------	---------------	--

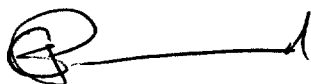
Finantstulud-kulud

Kap.osaluse meetodil arvest. kasum (-kahjum)			
tütarettevõtetelt	1 075 955	134 114	8
Muud intressi-ja finantstulud (-kulud)	-525 772	321 444	
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-773		
Finantstulud-kulud kokku:	549 410	455 558	21

Kasum (-kahjum) majandustegevusest	4 655 001	541 914	
---	------------------	----------------	--

Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	4 655 001	541 914	
--	------------------	----------------	--

Juhatuse liige



6

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date..... 07.06.04
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

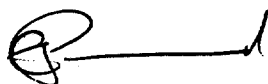
02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

Rahavoogude aruanne	2003.a.	2002.a	
Rahavoog äritegevusest			Lisa
Ärikasum	4 105 591	86 356	
Korrigeerimine kulumiga	315 828	284 831	9,10
Kasum põhivara müügist ja likvideerimisest	-3 916 099	-359 018	
Mitterahalised tehingud	132 421	40 768	
Lühiajaliste nõuete muutus	32 972	-68 519	
Varude jäägi muutus	0	-6 914	
Lühiajaliste kohustuste muutus	-70 122	-160 459	
Tasutud intressid	-462 461	-592 941	
Rahavoog äritegevusest	138 130	-775 896	
Rahavood investeerimisest			
Materiaalse põhivara soetus	-523 246	-206 847	10
sh kapitalirendi tingimustel	42 531	186 847	
Kinnisvara soetus	-250 000		9
Kinnisvara investeringute müük	6 438 144		
Sh.tasaarveldus kap.rendiga	-3 024 144		
Materiaalse põhivara müük	0	1 185 000	
Sh.tasaarveldus kap.rendiga		-980 000	
Antud laenud		-80 000	
Antud laenude tagasimaksed	416 197	1 363 121	
Saadud intressid	358	981 087	
Rahavood investeerimisest	3 099 840	2 449 208	
Rahavood finantseerimisest			
Saadud lühiajalisi laene	939 997	40 000	
Makstud lühiajalisi laene	0	-40 000	
Saadud pikaajalisi laene		130 000	
Tasutud pikaajalisi laene	-3 614 696	-698 000	
Makstud kapitalirendimakseid	-723 195	-588 051	11
Rahavood finantseerimisest	- 3 397 894	-1 156 051	
Rahavood kokku:	- 159 924	517 261	
Raha ja pangakontod aruandeaasta alguses	616 696	99 435	
Korrigeerimine kursi kahjumiga	773	0	
Raha ja pangakontod aruandeaasta lõpus	455 999	616 696	
Raha ja pangakontode muutus	-159 924	517 261	

Juhatuse liige



7

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date.....
 Allkiri/Signature.....
 OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

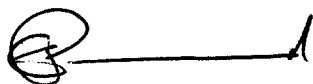
.....

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nominaal- väärtuses	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
31.12.2001.a.	1 100 000	10 000	2 023 348	-2 875 423	257 925
Aruandeaasta kasumi kandmine eelm.perioodi jaotamata kasumisse			-2 875 423	+2 875 423	0
Aruandeaasta kasum (korrigeeritud)				541 914	541 914
31.12.2002.a. (korrigeeritud)	1 100 000	10 000	-852 075	541 914	799 839
Aruandeaasta kasumi kandmine eelm.perioodi jaotamata kasumisse			+441 914	-541 914	-100 000
Kohustuslik reservfond		+100 000			100 000
Aruandeaasta kasum				4 655 001	4 655 001
31.12.2003.a.	1 100 000	110 000	-410 161	4 655 001	5 454 840

Täpsem info omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas nr 15.

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1****Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Lõuna Varahalduse 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

OÜ Lõuna Varahalduse kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande *skeemi nr 1*.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja rahaekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused seisuga 31.12.2003.a on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna või-kuluna.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

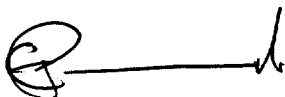
Nõuded ostjate vastu

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

Tütarettevõtted

Tütarettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud kasutades laiendatud kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud tütarettevõtte

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date..... 07.06.04
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

kasumi/kahjumiga. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast, milleks on ettevõtte juhtkonna hinnangul 20-30 aastat. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Ehitised	2%
Inventar	20-30%

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse aldselt arvele nende soetamismaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetamismaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuldesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustusega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real „Finantstulud ja -kulud“, v.a need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et

Juhatusel liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks Initialled for identification purposes only	10
Kuupäev/Date.....	07.06.04
Allkiri/Signature.....	
OÜ KL Partners	

intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimaksedeks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rahavoogude aruanne

Lõuna Varahalduse OÜ rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandutehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele, mis jõustus 01.jaanuaril 2001, maksustatakse ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (26/74 netodividendidena väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksukohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa on ära toodud lisas 5

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date..... 07.06.04
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

Tulude arvestus

Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse teenuse osutamisel. 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamiskuupäeva 24.05.2003 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mis ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2**Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused**

2003. a on seoses uue raamatupidamise seaduse ja seda täiendavate Raamatupidamise Toimkonna uute juhendite (edaspidi RTJ) jõustumisega muudetud järgmisi arvestuspõhimõtteid.

Kinnisvarainvesteeringud

2002. a raamatupidamise aastaaruandes kajastati kinnisvarainvesteeringuid materiaalse põhivarana. Vastavalt uue RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" nõuetele on 2003. a aruandes kinnisvara-investeeringud kajastatud bilansis eraldi real.

Lisa 3**Algsaldode korrigeerimine**

Eelnevate perioodide vigadest tulenenud parandused, seoses ebaõigete hinnangutega, ühe tütarettevõtja raamatupidamise aastaaruandes on tinginud 2002.aasta võrdlusandmete korrigeerimise:

Tütarettevõtte aktsiad või osakud

Bilanss	31.12.2002 enne korrigeerimisi	Korrigeerimised	31.12.2002 pärast korrigeerimisi
Tütarettevõtte aktsiad või osakud	7 258 157	- 1 274 484	5 983 673
Aruandeaasta kasum	1 816 398	- 1 274 484	541 914
Kasumiaruanne			
Kap.osaluse meetodil arvest.kasum/kahjum tütarettevõtetelt	1 408 598	- 1 274 484	134 114
Kasum enne tulumaksustamist	1 816 398	-1 274 484	541 914

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks!
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date..... 07.06.04
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lisa 4**Nõuded ostjate vastu**

Nõuded ostjate vastu on 100 122 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest nõuetest Majandusaastal on kantud ebatõenäolikeks laekuvaid nõudeid summas 1 583. Lootusetuks on hinnatud eelmisel majandusaastal kulusse kantud ebatõenäoline laekuv nõue summaga 11 445 krooni. Nõuded ostjate vastu on kontrollitud saldokinnituste põhjal.

Lisa 5**Muud lühiajalised nõuded**

Muude lühiajaliste nõuete all on kajastatud 2003 aastal müüdud kinnistute müügist laekumata nõuded summas 1 156 1045 krooni – sellest 10 000 krooni Betooni 2a kinnistu müügist ja ülejäänud 1 146 105 krooni Ringtee 43 müügist. 260 krooni on Saku Läte tagatis veeautomaadi kasutamise eest. Kokku muud lühiajalised nõuded 31.detsember 2003.a. seisuga on 1 156 365 krooni.

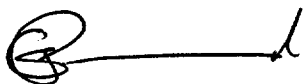
Lisa 6**Maksud**

Maksuliik	31.detsember 2003		31.detsember 2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	0	11 486	0	10 834
Isiku tulumaks	0	3 323	0	3 277
Ettevõtte tulumaks	0	703	0	351
Käibemaks	0	12 013	108	17 649
Töötuskindlustusmakse	0	323	0	472
Maamaks	4	0	4	0
Kohustuslik kog.pensioni makse	0	200	0	0
Kokku	4	28 048	112	32 783

Maksude ettemaksete all on kajastatud maamaksu ettemaks summas 4 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 4 244 840 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavatesse kategooriasse), on 1 103 658 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 3 141 182 krooni.

Juhatuse liige



Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Altkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 7**Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud**

Perioodilised väljaanded 2004.a.

1 450 EEK

Kindlustusmaksed 2004.a.

20 769 EEK

Kokku:**22 219 EEK****Lisa 8****Tütarettevõtete ja sidusettevõtte aktsiad ja osad**

	Zum Zum Kohviku AS	OÜ Sadamahalduse	Kokku
Osalus % aasta lõpus	100	85	
Bilansiline maksumus	2 433 966	4 824 191	7 258 157
aasta alguses			
Korrigeeritud bil.maksumus		3 549 707	5 983 673
a.alguses			
Aruandeaasta	13 355	1 062 600	1 075 955
kapitaliosaluse kasum			
Aruandeaasta	0	0	0
kapitaliosaluse kahjum			
Kokku	2 447 321	4 612 307	7 059 628

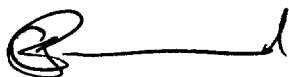
Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud.

Inveteeringud tütarettevõtetesse on ümberhinnatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil.

Tütarettevõtete ja sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2003

	ZumZum Kohviku AS	OÜ Sadamahalduse
Aksia- või osakapital	2 000 000	100 000
Aazio	1 200 000	
Kohustuslik reservkapital	200 000	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	- 966 035	4 056 126
Aruandeaasta kasum(kahjum)	13 356	1 250 118
Omakapital kokku	2 447 321	5 426 244
Investeeriija osa omakapitalist	2 447 321	4 612 307

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 9

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara- investeeringud	Saldo aasta alguseks	Ümber- klassifit- seerimine RTJ 6	Soe- tamine aasta jooksul	Aasta kestel müüdud kinnisvara	Aasta kestel arvest. amort.	Saldo aasta lõpuks
Soetamis- maksumus						
Maa	0	908 794	250 000	-540 334	0	618 460
Ehitised	0	6 092 213	0	-3 253 975		2 838 238
Kokku	0	+ 7 001 007	250 000	- 3 794 309	0	3 456 698
Kulum						
Maa	0	0	0	0	0	0
Ehitised	0	- 325 501	0	+146 352	-120 179	-299 328
Kokku	0	- 325 501	0	+ 146 352	-120 179	-299 328
Jääkmaksumus						
Maa	0	908 794	250 000	-540 334	0	618 460
Ehitised	0	5 766 712		-3 107 623	-120 179	2 538 910
Kokku	0	+ 6 675 506	250 000	-3 647 957	-120 179	3 157 370

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:

	2003	2002
Renditulu	1 602 762	1 425 205
Halduskulud	904 760	921 106

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

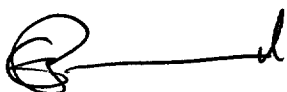
Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003.....

Lisa 10
Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara	Saldo aasta alguseks	Ümberklassi- fitseerimine Kinnisvara investeeringuks RTJ 6	Aasta kestel ostetud põhivara	Aasta kestel arvest. amort.	Saldo aasta lõpuks
Soetamis- maksumus					
Maa ja ehitised	7 001 007	-7 001 007	150 000		150 000
Masinad ja seadmed	589 390	0	240 243		829 633
Muu inventar	194 536	0	33 002		227 538
Lõpetamata ehitus			100 000		100 000
Kokku	7 784 933	- 7 001 007	523 245	0	1 307 171
Kulum					
Maa ja ehitised	-325 501	+ 325 501	0	-1 000	-1 000
Masinad ja seadmed	-156 337			-140 839	-297 176
Muu inventar	-78 012			-53 810	-131 822
Kokku	- 559 850	+ 325 501	0	-195 649	-429 998
Jääkmaksumus					
Maa ja ehitised	6 675 506	-6 675 506	150 000	-1 000	149 000
Masinad ja seadmed	433 053		240 243	-140 839	532 457
Muu inventar	116 524		33 002	-53 810	95 716
Lõpetamata ehitus	0		100 000		100 000
Kokku	7 225 083	- 6 675 506	523 245	-195 649	877 173

Juhatuse liige



16
Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 11
KapitalirentLõuna Varahalduse OÜ rendib kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid:

Vara nimetus	Soetusmaks	2003a tasut. vara väljaostumaks	2003.a. tasutud intress	Lep.tähtaeg
Kinnistu Kūūtri 16	1 190 000	42 409	23 404	30.05.2005
Kinnistu Betooni 2a	1 500 000	73 709	81 599	28.02.2005
Kinnistu Vitamiini 1	1 171 007	136 329	152 946	15.04.2005
BMW 523i	80 848	40 680	3232	30.05.2004
Volkswagen Golf	106 000	35 460	2 182	29.02.2004
Kinnistu Kasteheina 11	190 000	166 570	4 459	30.12.2010
Kinnistu Ringtee 43	2 950 000	179 643	166 228	30.09.2006
BMW 320D	402 542	37 049	21 195	30.06.2005
Sildkraana	42 531	11 346	1 125	30.08.2004

Järgmisel perioodil maksmisele kuuluv osa	Pikaajaline kohustus	Lepingu nr	Sõlmija	Intressi- määr (%)
45 518	311 192	000346VÜP2	Hansa Liising Eesti	5,957
52 485	384 975	001230L	Hansa Liising Eesti	6,16
152 105	1 163 238	002789L	Hansa Liising Eesti	6,48
17 984	0	0039874L	Hansa Liising Eesti	8,50
6 225	0	0034081L	Hansa Liising Eesti	3,13
40 524	174 632	0021217L	Hansa Liising Eesti	8,99%
31 185	0	0012112L	Hansa Liising Eesti	
346 026	2 034 037			

	Kinnisvara investeering	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	3 356 698	631 921	3 988 619
(Soetusmaksumus 31.12.2002)	(7 001 007)	(589 390)	(7 590 397)
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	299 328	277 405	854 138
(Akumuleeritud kulum 31.12.2002)	(325 501)	(156 337)	(481 838)
Aruandeperioodi kulum	120 178	121 068	241 246
(2002.a. kulum)	(131 236)	(109 374)	(240 610)

Juhatuse liige



17

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature..... 07.06.04
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 12
Pangalaenud

Lõuna Varahalduse OÜ on saanud 2003.aastal Hansapangalt laenu vastavalt laenulepingule 03-153134-JI summas 28 760 EUR (449 997 EEK)

Laenuandja	Võla summa 31.12.2003	Lühiajaline osa	Pikajaline osa	Intressimäär
Hansapank	415 301	142 242	273 059	6kuu Euribor 4,5%

Lisa 13
Võlad tarnijatele

Tarnijate võlgnevus 31.12.2003.a seisuga on 91 627 krooni.

Lisa 14
Võlgnevus töövõtjatele

Võlad töövõtjatele koosneb puhkusekohustusest 9 930 krooni, millest 2 455 krooni on arvestuslik sotsiaalmaksu kohustus ning väljamaksmata töötasust 15 940 krooni.

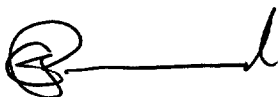
Lisa 15
Pikaajalised võlad

	Saldo 31.12.2003 (31.12.2002)	Makse- tähtaeg	Intressi määr
Kapitalirendi pikaajaline kohustus	2 034 037 (5 286 642)	2004-2010 2004-2005	8% 8%
Muud laenud	2 433 483 (5 516 300)	2008 2002-2008	10% 0-10%
Kokku	4 467 520 (10 802 942)		

Lisa 16
Osakapital

Lõuna Varahalduse osaühingu osakapitali suuruseks on 1 100 000 krooni, mis koosneb kolmest osast nimiväärtustega 95 000 krooni, 5 000 krooni ja 1 000 000 krooni. 2001.aastal otsustasid osanikud suurendada Lõuna Varahalduse OÜ osakapitali emiteerides osa nimiväärtusega 1 000 000 krooni. Osa eest tasuti rahas.

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identiteetseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 17**Neto realiseerimiskäive**

	2003a.	2002.a.
Kogu käive	1 966 090	1 814 419
Kogu käive on toimunud Eestis.		
Käibe struktuur:		
kinnisvara renditulu	82%	78%
muu renditulu	10%	8%
muu müügitulu	8%	14 %

Lisa 18**Tehingud seotud osapooltega**

Lõuna Varahalduse OÜ on 2003.aastal ostnud ja müünud kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele Lõuna Varahalduse OÜ tütarettevõtete ja sidusettevõtetele ning seotud ettevõtetele:

Tehingud	<u>Ostud</u>	<u>Müügid</u>
Tehingud tütarettevõtetega:		
Zum Zum Kohviku AS	1 828	94 600
Sadamahalduse OÜ	0	49 140
Tehingud seotud ettevõtetega		
Püssirohukelder OÜ	0	84 960

Saldod seotud osapooltega:

	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
Pikaajalised nõuded		
Zum Zum Kohviku AS (tütarettevõte)	0	200 000

Ostjatelt laekumata arved

Skorpioni Julgestusteenistuse AS	4 010	3 242
Natural House OÜ	981	

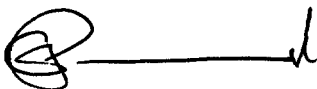
Tagatiseta võlakohustused

Erliko Parisalu (alla 1% osalus)	400 653	490 653
Andres Kilk (juhatuse liige)	695 449	1 545 449

Mitmesugused nõuded

Zum Zum Kohviku AS (tütarettevõte)	22 471	2 932
Sadamahalduse OÜ (tütarettevõte)	252	98

Juhatuse liige



19
Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

02-07-2004

Lõuna Varahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2003

Võlad tarnijatele

Skorpioni Julgestusteenistuse AS	2 478	2 360
L.REI AS	22 756	13 579

Pikaajalised kohustused

L.REI AS	2 059 956	2 999 950
----------	-----------	-----------

Võlad tütar ja emajärgsetele

OÜ Elikante (emajärgsete)	210 000	2 000 000
Zum Zum Kohviku AS	127 597	0

Lisa 19**Laenude tagatised ja panditud varad**

Hansapangalt saadud investeerimislaenu (saldo 31.detsembril 2003.a. 415 301 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

- 1 Notariaalne pant ehitisele Roiu, Haaslava, Tartumaa - 450 000 krooni
2. Rein Kilk'i käendus vastavalt käendusleping 03-153134-KÄ 450 000 krooni

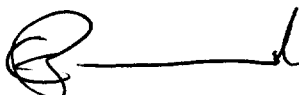
Lisa 20**Äritulud ja muud äritulud****Muud äritulud**

	2003. a	2002. a
Tulu põhivara müügist	3 916 099	359 017
Saadud kindlustushüvitis	28 708	7 863
Muud äritulud	104 406	7 343
Muud äritulud kokku	4 049 213	374 223

Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2003. a	2002. a
Elekter, energia, vesi ja kanalisatsioon, prügiveedu	394 284	327 118
Valvekulud, telefon ja infokulud	95 447	81 537
Muud kulud	94 330	121 248
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	584 061	529 903

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

20

Muud tegevuskulud

	2003.a.	2002.a.
Autode ja transpordikulud	121 489	203 606
Jooksev remont	183 627	432 804
Väheväärtuslik põhivara	52 746	22 002
Erisoodustuste tulumaks ja sotsmaks	21 408	16 881
Ebatõen. ja lootusetud nõuded	1 583	11 445
Erisoodustuste tulumaks	15 456	7 412
Raamatupidamisteenused, audiitorkontroll	33 663	38 166
Kindlustusmaksed	98 767	120 881
Maksud ja lõivud	44 534	34 374
Muud kulud	91 478	91 839
Muud tegevuskulud kokku	664 748	979 410

Muud ärikulud

	2003. a	2002. a
Makstud trahvid ja viivised	76 024	43 656
Muud ärikulud	13 567	37 202
Muud ärikulud kokku	89 591	80 858

Lisa 21**Finantstulud-kulud**

	2003.a.	2002.a.
Kapitaliosaluse meetodil arvest.kasum-kahjum tüürettevõtetelt	1 075 955	134 114
Muud intresi ja finantstulud	358	981 087
Intressikulud	-473 132	-603 614
Kahjum valuutakursi muutustest	-773	0
Muud finantskulud	-52 998	- 56 029
Kokku	549 410	455 558

Juhatuse liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

21

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 21 toodud OÜ Lõuna Varahalduse 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamispäeva 24.05.2004 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsel alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsusest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangutest.

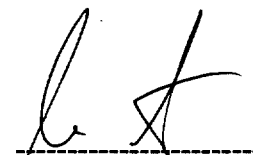
Juhatuse hinnangul on osaühing Lõuna Varahalduse jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Juhatuse liige
Erliko Parisalu



Juhatuse liige
Rein Kilk



Juhatuse liige
Andres Kilk

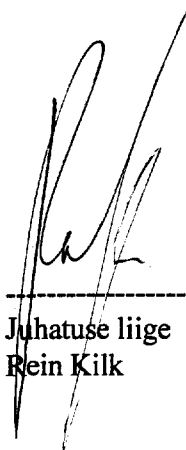
Tartus 15.juunil 2004.a

Juhatuse allkirjad 2003 majandusaasta aruandele

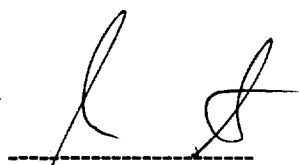
Lõuna Varahalduse OÜ 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt *07. juunil* 2004 otsusega, allkirjastamine *07. juunil* 2004:



Juhatuse liige
Erliko Parisalu



Juhatuse liige
Rein Kilik



Juhatuse liige
Andres Kilik

.....

Lõuna Varahalduste OÜ kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-410 161
2003. aasta kasum	4 655 001

<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2003</i>	<i>4 244 840</i>
--	------------------

Juhatus teeb osanikele ettepaneku jaotada 2003.aasta kasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumiks	4 655 001 krooni
--	------------------

Jaotamata kasum peale aastaaruande kinnitamist on	4 244 840 krooni.
---	-------------------

Juhatusel liige
Rem Kilik

15.juunil 2004

Juhatusel liige
Erliko Parisalu

Juhatusel liige
Andres Kilik

Lõuna Varahalduse OÜ osanikud

Osanik	Isikukood, aadress	Osade arv	Osa nimiväärtus
OÜ Elikante	10504799 Tartu linn	1	1 000 000 (90,9%)
Rein Kilk	35303082738 Tartu linn	1	95 000 (8,6%)
Erliko Parisalu	36312202730 Tartu linn	1	5 000 (0,5%)





Lõuna Varahalduse OÜ osanikele

Audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud Lõuna Varahalduse OÜ 31.detsembril 2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 22. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie ei ole auditeerinud osaühingu eelmiste aastate raamatupidamise aastaaruandeid.

Auditi viisime läbi vastavuses Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit oleks sooritatud viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega väita, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu. Audit hõlmas väljavõttelist algdokumentide kontrolli ja tõestusmaterjalide kogumit, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Auditi käigus on jälgitud raamatupidamisearvestuse korralduse vastavust Eestis kehtivatele seadustele ja normatiividele ning rahvusvaheliselt tunnustatud hea raamatupidamistava põhimõtetele. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Lõuna Varahalduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 07.juunil 2004.a.

Ksenia Lukkanen
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr.373