

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Lõuna Kinnisvara

registrikood: 10943665

tänava/talu nimi, Võru 25

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51010

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	9
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

OÜ Lõuna Kinnisvara alustas tööd 2007.a. arendustegevust Männi tee elamupiirkonnas. Rajatav Männi tee elamurajoon asub Tartust 4 km kaugusel Haaslava vallas. Seoses kinnisvaraturu madalsesiuga on kruntide müügiperiood pikenenud.

2010 aastal alustas Lõuna Kinnisvara OÜ arendustegevusega Tartu linnas. Soetades mitmeid renoveerimist vajavaid kortereid, neid parendades edasimüügi eesmärgil.

2013 aasta eesmärgiks oli veelgi aktiivsem tegevus Tartu korteriturul.

Ettevõtte tegeleb igapäevaselt ka kinnisvara ostu-müügitehingute vahendamisega.

Keskmine töötajate arv 1.

Töötajate palgakulu 2877 eurot.

2014 aasta eesmärgiks on endiselt tegelda Tartu kinnisvaraturul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	4 372	11 238
Nõuded ja ettemaksed	0	386
Varud	280 433	305 429
Kokku käibevara	284 805	317 053
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	266 655	119 540
Kokku põhivara	266 655	119 540
Kokku varad	551 460	436 593
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	285 591	185 375
Võlad ja ettemaksed	4 561	2 306
Kokku lühiajalised kohustused	290 152	187 681
Kokku kohustused	290 152	187 681
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	251	251
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 105	164 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 396	81 427
Kokku omakapital	261 308	248 912
Kokku kohustused ja omakapital	551 460	436 593

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	12 091	13 012
Muud äritulud	84 400	144 392
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 885	-41 510
Mitmesugused tegevuskulud	-8 746	-2 406
Tööjõukulud	-2 877	-2 866
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 000	0
Muud ärikulud	-5 022	-29 203
Kokku ärikasum (-kahjum)	17 961	81 419
Intressikulud	-5 565	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 396	81 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 396	81 419

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	17 961	81 419
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 000	-10 950
Kokku korrigeerimised	-16 000	-10 950
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	1 276
Varude muutus	-24 966	-20 333
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 439	0
Laekunud intressid	0	8
Kokku rahavood äritegevusest	-20 566	51 420
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-200 000	-193 112
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	145 900	127 856
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-54 100	-65 256
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	115 259	128 271
Saadud laenude tagasimaksed	-41 894	-99 131
Makstud intressid	-5 565	-6 270
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	67 800	22 870
Kokku rahavood	-6 866	9 034
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 238	2 204
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 866	9 034
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 372	11 238

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	51	164 878	167 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)			81 427	81 427
Muutused reservides		200	-200	0
31.12.2012	2 556	251	246 105	248 912
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 396	12 396
31.12.2013	2 556	251	258 501	261 308

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 mittetagastatavaid 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 müügi valmisolekusse 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

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
kassa	2 567	0
pank	1 805	0
Kokku raha	4 372	11 238

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	280 433	305 429
lõpetamata toodang	280 433	305 429
Kokku varud	280 433	305 429

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	80 706	80 706
Akumuleeritud kulum	-7 800	-7 800
Jääkmaksumus	72 906	72 906
Ostud ja parendused	139 924	139 924
Müügid	-104 240	-104 240
Amortisatsioonikulu	10 950	10 950
31.12.2012		
Soetusmaksumus	130 490	130 490
Akumuleeritud kulum	-10 950	-10 950
Jääkmaksumus	119 540	119 540
Ostud ja parendused	163 115	163 115
Amortisatsioonikulu	-16 000	-16 000
31.12.2013		
Soetusmaksumus	293 605	293 605
Akumuleeritud kulum	-26 950	-26 950
Jääkmaksumus	266 655	266 655

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laenud	285 591	285 591		
Lühiajalised laenud kokku	285 591	285 591		
Laenukohustused kokku	285 591	285 591		
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laenud	185 375	185 375		
Lühiajalised laenud kokku	185 375	185 375		
Laenukohustused kokku	185 375	185 375		

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
tarnijad	3 285	1 969
Kokku võlad tarnijatele	3 285	1 969

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
võlg töövõtjatele	141	139
Kokku võlad töövõtjatele	141	139

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 091	13 012
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 091	13 012
Kokku müügitulu	12 091	13 012
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara vahendus	12 091	13 012
Kokku müügitulu	12 091	13 012

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	84 400	144 392
Kokku muud äritulud	84 400	144 392

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	1 746	1 740
Sotsiaalmaksud	1 131	1 126
Kokku tööjõukulud	2 877	2 866
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: 25.06.0014

OÜ Lõuna Kinnisvara (registrikood: 10943665) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS VÕSSO	Juhatuse liige	30.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 396
Kokku	258 501

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 396
Kokku	258 501

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	12091	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