

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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

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

2014 aasta eesmärgiks oli veelgi aktiivsem tegevus Tartu korteriturul.

Ettevõtte tegeleb igapäevaselt ka kinnisvara ostu-müügitehingute vahendamisega.

Keskmine töötajate arv 1.

Töötajate palgakulu 3726 eurot.

2015 aasta eesmärgiks on endiselt tegelda Tartu kinnisvaraturul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	17 818	4 372
Nõuded ja ettemaksed	49 309	0
Varud	262 219	280 433
Kokku käibevara	329 346	284 805
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	157 235	266 655
Materiaalne põhivara	1 095	0
Kokku põhivara	158 330	266 655
Kokku varad	487 676	551 460
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	230 126	285 591
Võlad ja ettemaksed	7 956	4 561
Kokku lühiajalised kohustused	238 082	290 152
Kokku kohustused	238 082	290 152
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	251	251
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 501	246 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 714	12 396
Kokku omakapital	249 594	261 308
Kokku kohustused ja omakapital	487 676	551 460

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	33 637	12 091
Muud äritulud	6 418	84 400
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 137	-45 885
Mitmesugused tegevuskulud	-14 455	-8 746
Tööjõukulud	-3 727	-2 877
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 680	-16 000
Muud ärikulud	0	-5 022
Kokku ärikasum (-kahjum)	-2 944	17 961
Intressikulud	-8 770	-5 565
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 714	12 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 714	12 396

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-2 944	17 961
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 680	-16 000
Kokku korrigeerimised	-2 680	-16 000
Varude muutus	-9 366	-24 966
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	2 439
Kokku rahavood äritegevusest	-14 990	-20 566
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 095	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-92 772	-200 000
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	167 198	145 900
Antud laenud	-47 569	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	25 762	-54 100
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	143 482	115 259
Saadud laenude tagasimaksed	-132 038	-41 894
Makstud intressid	-8 770	-5 565
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 674	67 800
Kokku rahavood	13 446	-6 866
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 372	11 238
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 446	-6 866
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 818	4 372

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-11 714	-11 714
31.12.2014	2 556	251	246 787	249 594

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 raamatupidamise tavaga.

Vigade korrigeerimine

Ebakorrektnete raamatupidamise kirjend 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 raamatupidamise õiend.

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 müügivalmidusse 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid	3 aastat

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)

	31.12.2014	31.12.2013
kassa	15 326	2 567
pank	2 492	1 805
Kokku raha	17 818	4 372

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	262 219	280 433
lõpetamata toodang	262 219	280 433
Kokku varud	262 219	280 433

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Müügid	-106 740	-106 740
Amortisatsioonikulu	-2 680	-2 680
31.12.2014		
Soetusmaksumus	159 915	159 915
Akumuleeritud kulum	-2 680	-2 680
Jääkmaksumus	157 235	157 235

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 069	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	824	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	167 169	

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laen	230 126	230 126		
Lühiajalised laenud kokku	230 126	230 126		
Laenukohustused kokku	230 126	230 126		

	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		

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
tarnijad	6 958	3 285
Kokku võlad tarnijatele	6 958	3 285

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
võlg töövõtjatele	152	141
Kokku võlad töövõtjatele	152	141

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 637	12 091
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 637	12 091
Kokku müügitulu	33 637	12 091
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara vahendus	33 637	12 091
Kokku müügitulu	33 637	12 091

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	6 418	84 400
Kokku muud äritulud	6 418	84 400

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	2 171	1 746
Sotsiaalmaksud	1 555	1 131
Kokku tööjõukulud	3 726	2 877
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: 10.06.2015

OÜ Lõuna Kinnisvara (registrikood: 10943665) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS VÕSSO	Juhatuse liige	18.01.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 714
Kokku	246 787

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 714
Kokku	246 787

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	33637	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