

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Lõuna Kinnisvara

registrikood: 10943665

tänavatalu nimi, Võru 25
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51010

maakond: Tartu maakond

telefon: 3727300151

faks: 3727300151

e-posti aadress: info@lkv.ee

veebilehe aadress: www.lkv.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad tarnijatele	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13

Tegevusaruanne

OÜ Lõuna Kinnisvara alustas tööd 2007.a. arendustegevust Männi tee elamupiirkonnas. 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 ka kinnisvara ostu-müügitehingute vahendamisega.

Keskmine töötajate arv 2.

Töötajate töötasu 379175.00 EEK

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et OÜ Lõuna Kinnisvara 2009. 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 .

Juhatuse liige Andrus Vösso

Juhatuse liige Rein Liiva

27.juuni 2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	308 873	842 802
Nõuded ja ettemaksed	4 716	4 112
Varud	5 177 154	4 703 205
Kokku käibevara	5 490 743	5 550 119
Põhivara		
Materiaalne põhivara	974 400	1 020 800
Kokku põhivara	974 400	1 020 800
Kokku varad	6 465 143	6 570 919
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	599 000	390 000
Võlad ja ettemaksed	61 560	19 950
Kokku lühiajalised kohustused	660 560	409 950
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	5 691 779	6 059 550
Kokku pikaajalised kohustused	5 691 779	6 059 550
Kokku kohustused	6 352 339	6 469 500
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	200	200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 219	106 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 385	-45 023
Kokku omakapital	112 804	101 419
Kokku kohustused ja omakapital	6 465 143	6 570 919

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	865 655	5 303 694
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus		-214 794
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-264 568	-2 920 552
Mitmesugused tegevuskulud	-163 226	-1 884 443
Tööjõukulud	-379 175	-139 967
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-46 400	-46 400
Muud ärikulud	-885	-9 416
Ärikasum (-kahjum)	11 401	88 122
Finantstulud ja -kulud	-16	-133 145
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 385	-45 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 385	-45 023

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	11 401	88 122
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	46 400	46 400
Kokku korrigeerimised	46 400	46 400
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 716	-4 112
Varude muutus	-5 177 154	-4 703 205
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	61 560	19 950
Laekunud intressid		-133 145
Makstud intressid	-27	
Kokku rahavood äritegevusest	-5 062 536	-4 685 990
Kokku rahavood	-5 062 536	-4 685 990
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	842 802	878 228
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-842 802	-878 228

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	200	106 242	146 442
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-45 023	-45 023
31.12.2008	40 000	200	61 219	101 419
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			11 385	11 385
31.12.2009	40 000	200	72 604	112 804

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lõuna Kinnisvara OÜ
majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril
esitlusvaluuta -kroon
finantsandmete täpsusaste - krooni täpsusega

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Lõuna Kinnisvara OÜ aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Vigade korrigeerimine

Ebakorrektne raamatupidamiskirjend parandatakse paranduskirjega, milles viidatakse parandatava kirjendi järjekorranumbrile. Algdokumendil ja sellel põhineval lausendil tehakse viide hilisemale paransusdokumendile ja vastavale kirjendile. Juhul kui parandus ei põhine algdokumendil, koostatakse paransue kohta selgitav selgitav raamatupidamisõien.

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 olemasolevasse 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 meetodit / kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse

kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 20000,00

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised ja rajatised	25

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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).

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

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 kontol: Kaubad, toore, materjal ja teenused.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	308 711	799 999
Arvelduskontod	162	42 803
Kokku raha	308 873	842 802

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	4 716
Kokku nõuded ostjate vastu	4 716

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Valmistoodang	5 177 154	4 703 205
Kokku varud	5 177 154	4 703 205

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	1 160 000	1 160 000
Akumuleeritud kulum	-92 800	-92 800
Jääkmaksumus	1 067 200	1 067 200
Amortisatsioonikulu	-46 400	-46 400
31.12.2008		
Jääkmaksumus	1 020 800	1 020 800
Amortisatsioonikulu	-46 400	-46 400
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 160 000	1 160 000
Akumuleeritud kulum	-185 600	-185 600
Jääkmaksumus	974 400	974 400

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laen	599 000	599 000		
Lühiajalised laenud kokku	599 000	599 000		
Pikaajalised laenud kokku	5 691 777			5 691 777
Laenukohustused kokku	6 290 777	599 000		5 691 777
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laen	390 000	390 000		
Lühiajalised laenud kokku	390 000	390 000		
Pikaajalised laenud kokku	6 059 550			6 059 550
Laenukohustused kokku	6 449 550	390 000		6 059 550

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
tarnijad	5 566	4 530
Kokku võlad tarnijatele	5 566	4 530

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
võlg töövõtjatele	2 187	7 708
Kokku võlad töövõtjatele	2 187	7 708

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	865 655	5 303 694
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	865 655	5 303 694
Kokku müügitulu	865 655	5 303 694
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
kinnisvara vahendus	865 655	5 303 694
Kokku müügitulu	865 655	5 303 694

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	277 650	104 993
Sotsiaalmaksud	101 525	34 974
Kokku tööjõukulud	379 175	139 967

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	12	
Intressikulud	-27	-133 145
Intressikulu laenudelt	-27	-133 145
Kokku finantstulud ja -kulud	-15	-133 145

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Lõuna Kinnisvara (registrikood: 10943665) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS VÕSSO	Juhatuse liige	15.09.2010
REIN LIIVA	Juhatuse liige	15.09.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 385
Kokku	72 604
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 000
Kokku	2 000

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 385
Kokku	72 604
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 000
Kokku	2 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	815122	94.16%	Jah
Veekogumine, -töötlus ja -varustus	36001	50533	5.84%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rein Liiva	37905292758	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	20000 EEK
Andrus Vösso	37706262747	Elva linn, Tartu maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7300151
Faks	+372 7300151
E-posti aadress	info@lkv.ee