

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: LVM Kinnisvara OÜ

registrikood: 10033331

tänava/talu nimi, Rüütli 41

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postsihtnumber: 80011

telefon: +372 4477000

faks: +372 4477009

e-posti aadress: Andres.Sutt@lvm.ee, parnu@lvm.ee

veebilehe aadress: www.lvm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Varud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24

Tegevusaruanne

Kontserni lühiiseloostus.

LVM Kinnisvara OÜ omab tütarettevõtet Eesti Vabariigis ärinimega LVM Kinnisvara Tallinn OÜ.

LVM Kinnisvara OÜ tegevusvaldkondadeks on peamiselt kinnisvara vahendustegevus ja hindamistööd. 2011 toimus maaklerite osas vahetumine, lahkusid kaks ning lisandus kaks.

2011.aastal AS LVM Kinnisvara oli reorganiseeritud osaühinguks.

LVM Kinnisvara OÜ majandustulemused 2011 aastal

LVM Kinnisvara OÜ konsolideeritud netokäive 2011 aastal oli 419,5 tuhat eurot ja kasum 24,4 tuhat eurot.

LVM Kinnisvara OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2011.a. oli 586,3 tuhat eurot.

Tooted ja turud

2011 aasta oli Eesti kinnisvaraturu kohta tervikuna positiivne võrreldes 2010 aastaga. Samuti võib öelda Pärnu ja Pärnu maakonna kohta. Kuigi Pärnumaa kogu turumaht jäi 57 miljoni euro juurde nii 2010 kui 2011, siis LVM Kinnisvara tegevuse peamistes turusegmentides see kasvas. Nii kasvas korteritega tehtavate tehingute maht aastaga 14% ning elamutega tehtavate tehingute maht 13%. LVM Kinnisvara turuosas kasvas aastate võrdluses korterite osas 5% ja elamute osas 40%.

Hindamisteenuste turul on konkurents suur, surve hinnale väga tugev. Hindamiste käibes toimus mõningane langus. Ettevõttesse lisandus üks kutseline hindaja.

Kinnisvaraturu suuremat kasvu pärssisid muude tegurite seas kindlasti ka mitmete eurotsooni riikide võlakirjakriis, mis mõjutas pankade laenupoliitikat. Kohaliku tegurina pärssis turu kasvu väga suur täiturite kaudu müüdava kinnisvara osakaal, kus müüdud vara hinnad olid sageli tunduvalt madalamad turul tehtavatest tehingutest ning müüjate ootustest. Makromajanduslikest teguritest olid positiivsed uudised SKT ja ekspordi kasv, negatiivseteks jällegi kõrge tööpuudus, madalad sissetulekud ning Pärnust lahkuvad noored, kelle tõttu jääb turul noorte osakaal väikseks ka tulevikus.

Suurimaks probleemiks jääb kinnisvaraturul tegutsevate ettevõtete ja maaklerite professionaalsuse ebaühtlane tase, mille tulemusena on maaklerite prestiiž paljude klientide seas madal. Kuigi aastast 2010 kehtib maakleteenuste kutsestandard Eestis, mis nõuab maakleteenuse pakkumiseks klientidega kirjaliku lepingu sõlmimist, siis paraku ei ole enamus turul tegutsevatest firmadest ning maakleritest sellest midagi kuulnud.

Saaremaa turg on ca 10 korda väiksem Pärnu turust. Seda iseloomustab nõudluse taastumise viibimine, kuna Saaremaa müükide osas oli väga suur osakaal suvekodudel, mille järele nõudlus ei ole taastunud. Samas on LVM Kinnisvara Kuressaare filiaal töötanud väga hästi.

Personal

Seisuga 31.12.2011.a. töötas OÜ LVM Kinnisvaras 14 inimest.

2011.a. oli firmas keskmiselt 13 töötajat. Kogu palgakulu summa oli 173,9 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

Juhatusel liikme tasu oli 29,3 tuhat eurot. Nõukogu tööd ei tasustatud.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvuamise meetoodika

LVM Kinnisvara OÜ 2011. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised

	2011	2010
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja /käibevara/ lühiajalised kohustused/	7,76	7,31
Ärirentaablus /ärikasum/müügitulud*100%	6,77%	-0,52 %
Puhasrentaablus / puhaskasum/müügitulud*100%	5,82%	-1,17%
Omakapitali kordaja/omakapital /kohustused ja omakapital kokku/	0,69	0,66

Plaanid aastaks 2012

2012 näeme turu kasvu. Vastavalt sellele näeme ka enda käibe ja tootlikuse kasvu.

Eesmärgid 2012 aastaks

tootlikus kasv nii ettevõttes tervikuna kui maaklerite osas

-maaklerite koolituse jätkamine

-brändi tugevdamine Tallinnas

-sisenemine läbi tütarfirma Tallinna hindamisturule

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	70 137	49 222	2
Nõuded ja ettemaksed	265 452	240 238	3
Varud	199 521	223 711	8
Kokku käibevara	535 110	513 171	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	31 550	39 229	5
Materiaalne põhivara	19 685	24 051	9
Kokku põhivara	51 235	63 280	
Kokku varad	586 345	576 451	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16 580	15 564	12
Võlad ja ettemaksed	56 004	55 801	13
Kokku lühiajalised kohustused	72 584	71 365	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	107 341	123 941	12
Kokku pikaajalised kohustused	107 341	123 941	
Kokku kohustused	179 925	195 306	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 372	42 373	15
Kohustuslik reservkapital	4 237	4 237	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 536	339 045	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 939	-4 510	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	403 084	381 145	
Vähemususalus	3 336	0	
Kokku omakapital	406 420	381 145	
Kokku kohustused ja omakapital	586 345	576 451	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	419 445	386 837	16
Muud äritulud	4 674	1 278	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-151 902	-210 777	18
Mitmesugused tegevuskulud	-64 619	-40 809	19
Tööjõukulud	-173 882	-133 828	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 280	-4 540	
Muud ärikulud	-35	-155	
Ärikasum (kahjum)	28 401	-1 994	
Finantstulud ja -kulud	-3 976	-2 516	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 425	-4 510	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 425	-4 510	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	21 939	0	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 486	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	28 401	-1 994	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 280	4 540	
Kokku korrigeerimised	5 280	4 540	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 573	-5 678	
Varude muutus	24 190	-24 723	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	203	21 204	
Laekunud intressid	149	0	
Makstud intressid	-6 782	-4 895	
Kokku rahavood äritegevusest	55 014	-11 546	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-914	-1 172	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	37 347	
Antud laenud	-68 101	-70 111	
Antud laenude tagasimaksed	48 609	38 730	
Laekunud intressid	967	5 898	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 439	10 692	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	44 738	
Saadud laenude tagasimaksed	-13 901	-40 857	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 683	-1 607	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	850	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 734	2 274	
Kokku rahavood	20 841	1 420	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	49 222	47 721	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 841	1 420	
Valuutakursside muutuste mõju	74	81	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	70 137	49 222	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	42 373	4 237	339 045		385 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 510		-4 510
31.12.2010	42 373	4 237	334 535		381 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)			21 939	2 486	24 425
Emiteeritud osakapital				850	850
Muud muutused omakapitalis	-1		1		0
31.12.2011	42 372	4 237	356 475	3 336	406 420

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara OÜ ning tema tütarettevõtte konsolideeritud 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud skeemi nr 1 alusel ning rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2011.a. on seoses Eesti üleminekuga eesti krooni kasutamisel Eurole, ettevõtte raamatupidamise arvestus kasutatavaks arvestusvaluutaks euro 2011.a. ja järgnevate aastate raamatupidamise aastaaruanded koostatakse eurodes.

Võrdlusandmed konverteeritakse eurodesse ametliku kursiga 1EUR = 15,6466 EEK.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab LVM Kinnisvara OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtte.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtte kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis eraldi real.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi panga deposiite ja rahaturufonfi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehningute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks võetud finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Lühiajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum või kahjum on netosummana kajastatud kasumiaruandes perioodikuluna.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

Muid pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses.

Saadud dividendid ja intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtja omab kontrolli. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli alla olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt 50 % tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli,

on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani. Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Omandaja peab omandamise kuupäeval jaotama äriühenduse soetusmaksumuse, kajastades omandatava eristatavaid varaobjekte, kohustusi ja tingimuslikke kohustusi nende õiglastes väärtustes sellel kuupäeval olenemata vähemusosaluse osaluse määrast. Kõiki erinevusi äriühinduse soetusmaksumuse ja omandaja osa eristatavate varaobjektide, kohustuste ja tingimuslike kohustuste neto õiglastes väärtuses vahel kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui soetusmaksumus on väiksem omandaja osa eristatavate varaobjektide, kohustuste ja tingimuslike kohustuste neto õiglastest neto väärtusest, kajastatakse tekkinud vahe koheselt kasumiaruandes.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajaid. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud, nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid ning tulud ja kulud.

Konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastavad LVM Kinnisvara OÜ ning tema tütarettevõtja LVM Kinnisvara Tallinn OÜ konsolideeritud finantsnäitajad. Vajadusel on harmoniseeritud tütarettevõtte raamatupidamisprintsipi selleks, et kindlustada ühtlaste raamatupidamisprintsipi järgimine kontserni konsolideeritud aruandes.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle AS LVM Kinnisvara omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Sidusettevõtte kasutab on aruande koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrde saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varudena võetud arvele kinnisvara arendusprojekt Saaremaal.

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Laenukasutuse kulutusi arvestatakse varude soetusmaksumusesse ainult juhul, kui varude valmistamiseks on vajalik pikem ajaperiood.

Laenukulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil arendustegevus kinnistul on peatatud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 700.- EUR. Varad mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 700.- eur, kantakse kasutusele võtmisel 100% kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioon määratakse igale põhivarale eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara amortisatsiooninormid vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja muutused kajastatakse edasiulatavalt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad alahindlused.

Püsiva väärtusega kunstiteoseid ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglastes väärtuses, mille hulka kuuluvad tehingutasud ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglastes väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Konverteeritavate võlakirjade puhul kajastatakse eraldi omakapitali ja kohustuse komponent, välja arvatud juhul kui omakapitali komponent

on ebaoluline (siis kogusumma kohustusena).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rokem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pärast bilansipäeva, kuid enne aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise korral.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Seotud osapooled

LVM Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel poolel on teise üle kontrolli või oluline mõju teise poole finants- või juhtimisotsustele.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- omanike, kes omavad olulist mõju või kontrolli ja üldjuhul osalust üle 20%
- tegevjuhtkonda, juhatuse ja nõukogu liikmed
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Seotud osapoolteks on:

- LVM Kinnisvara OÜ tütarettevõtte
- LVM Kinnisvara OÜ sidusettevõtte
- LVM Kinnisvara OÜ omanikud ja juhtkond, ning nendega seotud firmad.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

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.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	1 448	1 636
Arvelduskontod	62 682	41 627
Tähtajalised hoiused	6 007	5 959
Kokku raha	70 137	49 222

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	4 673	8 170
Ostjatelt laekumata arved	4 673	8 170
Muud nõuded	260 223	231 436
Launenõuded	223 243	203 750
Intressinõuded	36 980	27 686
Ettemaksed	556	632
Kokku nõuded ja ettemaksed	265 452	240 238

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 876	8 172
Üksikisiku tulumaks	2 795	3 206
Erisoodustuse tulumaks	17	54
Sotsiaalmaks	5 916	6 593
Kohustuslik kogumispension	219	208
Töötuskindlustusmaksed	691	754
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 514	18 987

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	31 550	39 229	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	31 550	39 229	

Pikaajaline finantsinvesteering - investeering sidusettevõttesse OÜ Esplanaadi Maja.
Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
12060817	LVM Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	0	67

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
LVM Kinnisvara Tallinn OÜ	67	15.02.2011	1 700

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11295085	Esplanaadi Maja OÜ	Eesti	kinnisvara hooldus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Esplanaadi Maja OÜ	39 229	-7 679	31 550
Kokku	39 229	-7 679	31 550

OÜ Esplanaadi Maja omakapital seisuga 31.12.2011

Omakapital nimiväärtuses	12 015.-
Kohustuslik reservkapital	1 074.-
Eesmistep perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	65 368.-
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-15 357.-
Omakapital kokku	63 100.-

Sellest omandatud osaluse bilansiline väärtus 31.12.2011.a. on 31550.-

Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	198 974	198 974
Müügiks ostetud kaubad	0	23 967
Ettemaksed varude eest	547	770
Kokku varud	199 521	223 711

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009						
Soetusmaksumus	30 030	8 156	5 246	43 432	28 067	71 499
Akumuleeritud kulum	-21 648	-8 105	-3 999	-33 752	-10 327	-44 079
Jääkmaksumus	8 382	51	1 247	9 680	17 740	27 420
Ostud ja parendused		1 171		1 171		1 171
Amortisatsioonikulu	-1 988	-285	-726	-2 999	-1 541	-4 540
31.12.2010						
Soetusmaksumus	30 030	9 327	5 246	44 603	28 067	72 670
Akumuleeritud kulum	-23 636	-8 390	-4 725	-36 751	-11 868	-48 619
Jääkmaksumus	6 394	937	521	7 852	16 199	24 051
Ostud ja parendused			914	914		914
Amortisatsioonikulu	-1 988	-469	-551	-3 008	-1 541	-4 549
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-731	-731		-731
31.12.2011						
Soetusmaksumus	30 030	6 054	4 678	40 762	28 067	68 829
Akumuleeritud kulum	-25 624	-5 586	-4 525	-35 735	-13 409	-49 144
Jääkmaksumus	4 406	468	153	5 027	14 658	19 685

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
DnB Nord Liising	4 777	1 731	3 046	
Kapitalirendikohustused kokku	4 777	1 731	3 046	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
DnB Nord Liising	6 460	1 663	4 797	
Kapitalirendikohustused kokku	6 460	1 663	4 797	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Masinad ja seadmed	4 405	6 394
Kokku	4 405	6 394

DnB Nord Liisingu kaudu soetatud sõiduauto Volvo V50 tähtaega 60 kuud.
Intressimäär seisuga 31.12.2011.a. - 3,005% (s.h.6 kuu euribor 1,705%).

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	22 672	20 557
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	17 927	20 677
1-5 aasta jooksul	60 046	53 555

Rendikulu - sõiduautode rendikulu ja büroopindade üürikulu.

2011.aasta rendikulu

-sõiduautode rendikulu 7 122.-

-bürooruumide rendikulu 15550.-

2012.aasta rendikulu

-sõiduautode rendikulu 7 433.-

-bürooruumide rendikulu 10 494.-

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
AS Swddbanc	119 144	14 849	104 295		
Pikaajalised laenud kokku	119 144	14 849	104 295		
Kapitalirendikohustused kokku	4 777	1 731	3 046		10
Laenukohustused kokku	123 921	16 580	107 341		
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
AS Swedbank	13 901	13 901			
Lühiajalised laenud kokku	13 901	13 901			
Pikaajalised laenud					
AS Swedbank	119 144		119 144		
Pikaajalised laenud kokku	119 144		119 144		
Kapitalirendikohustused kokku	6 460	1 663	4 797		10
Laenukohustused kokku	139 505	15 564	123 941		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	198 973	198 973
Kokku	198 973	198 973

Vastavalt Swedbank AS ja LVM Kinnisvara OÜ vahel sõlmitud lepingule 31.01.2007.a. on seatud AS Swedbank kasuks hüpoteek Lahevere kinnistule summas 3 315 000 krooni.

AS Swedbank saadud laen summas 2 550 000 krooni.

Laen saadud eurodes 162 974,70 EUR.

Laenuintress seisuga 31.12.2011.a. on 4,05%.

Laenu tagasimaksmise tähtaeg On 31.07.2013.a.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 290	9 935	
Võlad töövõtjatele	16 025	14 252	14
Maksuvõlad	11 514	18 987	4
Muud võlad	24	675	
Muud viitvõlad	24	675	
Saadud ettemaksed	21 151	11 952	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 004	55 801	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	6 573	8 882
Puhkusetasude kohustus	9 452	5 370
Kokku võlad töövõtjatele	16 025	14 252

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	42 372	42 373
Osade arv (tk)	3	51
Vastavalt osanikule otsusele 23.09.2011.a. on aktsiaselts ümber tehtud osaühinguks. Vastavalt põhikirja järgi on osaühingu miinimumkapital on 12 000 eurot ja maksimumkapital on 48 000 eurot. Seoses eurole üleminekuga on vähendatud osakapitali 1 EUR. Üks osa niimiväärtusega on 14124 EUR.		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	419 362	386 837
Läti	83	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	419 445	386 837
Kokku müügitulu	419 445	386 837
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus-hindamine	35 435	34 924
Kinnisvarabüroode tegevus- maakleriteenus	339 040	212 146
Kinnisvarabüroode tegevus-konsultatsioonid	0	757
Hoonete ja üürimajade haldus	1 447	4 765
Muud	15 065	5 872
Projektijuhtimine	0	266
Kinnisvara müük	28 458	126 226
Transportteenus	0	1 881
Kokku müügitulu	419 445	386 837

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum valuutakursi muutustest	73	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 789	1 278
Muud	1 812	0
Kokku muud äritulud	4 674	1 278

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	4 128
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	23 967	119 834
Müügi eesmärgil ostetud teenused	55 838	19 689
Energia	5 385	5 398
Kütus	5 385	5 398
Transpordikulud	6 025	6 696
Reklaamikulud	49 673	37 345
Notaritasud, riigilõivud	3 751	3 896
Autode kasutusrent	0	8 854
Sidekulud	7 263	4 937
Koolituskulud		
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	151 902	210 777

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	15 550	12 657
Energia	1 069	769
Elektrienergia	1 069	769
Mitmesugused bürookulud	10 613	5 587
Lähetuskulud	425	5 316
Koolituskulud	5 159	1 608
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 848	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	96
Juriidilised kulud	3 011	0
Väheväärtusliku vara kulu	5 844	5 658
Kindlustuskulud	2 089	2 254
Esindus- ja ärip.vastuvõtukulu	802	433
Erisoodustuste maksukulu	1 256	894
Kommunaalteenuste kulu	1 471	1 507
Remondikulud	4 165	1 390
Kasutusrent	7 122	0
Muud	4 195	2 640
Kokku mitmesugused tegevuskulud	64 619	40 809

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Palgakulu	129 318	99 787	
Sotsiaalmaksud	44 300	34 041	
Haigushüvitised	264	0	
Kokku tööjõukulud	173 882	133 828	
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	13	0	12

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-7 679	-7 635
Intressitulud	10 485	9 934
Intressikulud	-6 760	-4 896
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	81
Muud finantstulud ja -kulud	-22	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 976	-2 516

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	226 000	216 538
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 372	15 587

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	29 209	8 084

Seisuga 31.12.2011.a. laenukohustused

-sidusettevõttele OÜ Esplanaadi Maja OÜ 189 242.-EUR ja intressinõue 36758.-EUR.

-omanikega seotud firmadele 34 000.-EUR ja intressinõue 222.-EUR

Laenuantud 5%.

Laekumata arved

-omanikega seotud firmadele 1 150.-EUR.

Muud soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole osutatud.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	49 854	49 222
Nõuded ja ettemaksed	270 117	240 238
Varud	199 521	223 711
Kokku käibevara	519 492	513 171
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	33 250	39 229
Materiaalne põhivara	19 685	24 051
Kokku põhivara	52 935	63 280
Kokku varad	572 427	576 451
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	16 580	15 564
Võlad ja ettemaksed	50 402	55 801
Kokku lühiajalised kohustused	66 982	71 365
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	107 341	123 941
Kokku pikaajalised kohustused	107 341	123 941
Kokku kohustused	174 323	195 306
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	42 372	42 373
Kohustuslik reservkapital	4 237	4 237
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 536	339 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 959	-4 510
Kokku omakapital	398 104	381 145
Kokku kohustused ja omakapital	572 427	576 451

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	370 137	386 837
Muud äritulud	3 969	1 278
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-119 818	-210 777
Mitmesugused tegevuskulud	-54 286	-40 809
Tööjõukulud	-173 882	-133 828
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 280	-4 540
Muud ärikulud	-11	-155
Kokku ärikasum (-kahjum)	20 829	-1 994
Finantstulud ja -kulud	-3 870	-2 516
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 959	-4 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 959	-4 510

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	20 829	-1 994
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 280	4 540
Kokku korrigeerimised	5 280	4 540
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 871	-5 678
Varude muutus	24 190	-24 723
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 399	21 204
Laekunud intressid	142	0
Makstud intressid	-6 782	-4 895
Kokku rahavood äritegevusest	41 131	-11 546
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-914	-1 172
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 700	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	37 347
Antud laenud	-71 951	-70 111
Antud laenude tagasimaksed	48 609	38 730
Laekunud intressid	967	5 898
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 989	10 692
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	44 738
Saadud laenude tagasimaksed	-13 901	-40 857
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 683	-1 607
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-15 584	2 274
Kokku rahavood	558	1 420
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	49 222	47 721
Raha ja raha ekvivalentide muutus	558	1 420
Valuutakursside muutuste mõju	74	81
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	49 854	49 222

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	42 373	4 237	339 045	385 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 510	-4 510
31.12.2010	42 373	4 237	334 535	381 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)			16 959	16 959
Muud muutused omakapitalis	-1		1	0
31.12.2011	42 372	4 237	351 495	398 104

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus.

LVM Kinnisvara OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2011.a. moodustab 351 495 EUR.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendina, on 73 814 EUR.

Seega saab dividendidena välja maksta 277 681 EUR.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.a.

Aruande digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	26.03.2012
INGMAR SAKSING	Juhatuse liige	26.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

LVM Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud LVM Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaarandeid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 24, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatuselise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades LVM Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aino Allas

Vandeauditiitori number 198

A&P Projekt OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 13

Papiniidu 5, 80010 Pärnu, Eesti Vabariik

27.03.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	27.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 939
Kokku	356 475

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	340232	91.92%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	28458	7.69%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1447	0.39%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477000
Faks	+372 4477009
E-posti aadress	Andres.Sutt@lvm.ee
E-posti aadress	parnu@lvm.ee
Veebilehe aadress	www.lvm.ee