

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009
aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: aktsiaselts LVM Kinnisvara

registrikood: 10033331

tänava/talu nimi, Rüütli 41

küla/alev/alevik/linn: Pärnu linn

postisihtnumber: 80011
maakond: Pärnu maakond

telefon: 372 4477000

faks: 372 4477009

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

veebilehe aadress: www.lvm.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	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 8 Varud	17
Lisa 9 Materiaalne põhivara	18
Lisa 10 Kapitalirent	19
Lisa 11 Kasutusrent	20
Lisa 12 Laenukohustused	21
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	23
Lisa 15 Aktsiakapital	24
Lisa 16 Müügitulu	25
Lisa 17 Muud äritulud	26
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	27
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	28
Lisa 20 Tööjõukulud	29
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	30
Lisa 22 Seotud osapooled	31

Tegevusaruanne

Aktsiaseltsi LVM Kinnisvara tegevusvaldkondadeks on peamiselt kinnisvara vahendustegevus ja hindamistööd.

2009.a. müügitulu oli 3 992 886 krooni.

Majandusaasta lõppes kahjumiga 309 801 krooni.

2009. aastal jätkus eelmisel aastal alanud majanduskeskkonna halvenemine ja majanduslangus levis pea kõikidesse majandusharudesse. Samuti jätkus 2009. aastal väga kiire tööpuuduse kasv. Kinnisvaratehingute arv ja keskmine hind kukkusid väga märkimisväärselt. Pärnus näiteks kukkus tehingute arv võrreldes 2008. aastaga pea kolm korda. Pankade laenupoliitika oli kuni kolmanda kvartali lõpuni praktiliselt olematu.

Esimesed positiivsed sõnumid mõnelt pangalt tulid alates neljandast kvartalist, kuid praktikas säilis seis väga konservatiivne.

Samas toimus 2009.a aastal kinnisvaraturu kohanemine, mis väljendus müügihindade tugevas languses. Tugevalt alandatud hindadega müüdi mitmed lõpetatud, kuid siiani kõrge hinna tõttu müümata uued pakkumised, osa pakkumisi võeti turult ära pankade sekkumise tõttu. Seetõttu oli aasta lõpuks kujunenud Pärnus olukord, kus uute pakkumiste osas on lähitulevikus paistmas defitsiit.

2010. aastaks on oodata peale kolme langusaastat esmakordselt väike tõus, seda mitte niivõrd hindade kui mahu osas. Selle prognoosi täitumise eelduseks on neli-viis asjaolu:

- euro kasutuselevõtu ootus 2011. aastast;
- pangadeposiitide intresside langemine alla 2%, mis toob esile vajaduse vaadata ringi, rahale parema tootluse leidmiseks, millest üks on kindlasti kinnisvarasektor;
- ebakindlus krooni vahetuskursi osas erurole üleminekul (kui peaks tulema otsus ülemineku osas);
- kolm aastat päsitud nõudlust, mis majandusseaduste kohaselt peab lõpuks leidma rahulduse;
- uks sellesse, et kinnisvarahind enam ei lange (oleme põhjas), mida toetab muu maailma väljumine majanduskriisist.

2010. aastal on oodata:

Kinnisvaraga tegelevate firmade arvu mõningane suurenemine, Soomlastest klientide osakaalu suurenemine, pankade laenutingimuste leevenemine.

LVM Kinnisvara AS märksündmused 2009.aastal:

- tegevuskulude kärpimine;
- tütarettevõtte LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ liitmine endaga.
- Esplanaadi Maja OÜ osa soetamine
- nii Kuressaare kui Pärnu kontorite kolimine peatänava esimese korruse pindadele.

2009.a. oli firmas 9 töötajat. Kogu töötasude summa oli 1 520 927 krooni. Juhatuse liikme tasu oli 163 962 krooni. Nõukogu tööd ei tasustatud.

Eesmärgid 2010. aastaks:

- kuni kahe maakleri värbamine Pärnus ja ühe maakleri värbamine Saaremaal;
- kõikide uute arendusprojektide (korterelamud) müügiõigus ja müük;
- professionaalsuse tõstmine süstemaatilise koolituse kaudu;
- turuosa suurendamine;
- firma nime muutmise;

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta:

	2009.a.	2008.a.
Käibe ärirentaablus (ärikasum/müügitulud*100)	-5,93	-54,92
Käibe puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulud*100)	-7,76	-49,36
Maksevõime kordaja (käibevara/ lühiajalised kohustused)	10,17	8,99
Omakapitali kordaja (omakapital/kohustused ja omakapital kokku)	0,67	0,65

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- LVM Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS LVM Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS LVM Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev;

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	746 675	1 661 543	2
Finantsinvesteeringud	584 357		3
Nõuded ja ettemaksed	3 379 910	4 370 976	4
Varud	3 113 492	3 113 256	8
Kokku käibevara	7 824 434	9 145 775	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	733 256		6,7
Materiaalne põhivara	429 027	626 781	9
Kokku põhivara	1 162 283	626 781	
Kokku varad	8 986 717	9 772 556	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	227 750	213 008	12
Võlad ja ettemaksed	541 329	804 359	13
Kokku lühiajalised kohustused	769 079	1 017 367	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 183 443	2 411 193	12
Kokku pikaajalised kohustused	2 183 443	2 411 193	
Kokku kohustused	2 952 522	3 428 560	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	663 000	663 000	15
Kohustuslik reservkapital	66 300	66 300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 614 696	7 936 401	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-309 801	-2 321 705	
Kokku omakapital	6 034 195	6 343 996	
Kokku kohustused ja omakapital	8 986 717	9 772 556	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 992 886	4 703 183	16
Muud äritulud	104 004	66 202	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 258 813	-2 217 335	18
Mitmesugused tegevuskulud	-858 682	-883 303	19
Tööjõukulud	-2 038 492	-3 716 412	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-136 615	-527 057	9
Muud ärikulud	-41 223	-8 240	
Ärikasum (-kahjum)	-236 935	-2 582 962	
Finantstulud ja -kulud	-72 866	341 004	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-309 801	-2 241 958	
Tulumaks		-79 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-309 801	-2 321 705	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-236 935	-2 582 962	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	136 615	527 057	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	41 223		
Kokku korrigeerimised	177 838	527 057	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 801	259 962	4
Varude muutus	-236	-264 215	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-263 030	-395 585	13
Makstud intressid	-114 184	-5 638	
Makstud ettevõtte tulumaks		-79 747	
Kokku rahavood äritegevusest	-408 746	-2 541 128	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-68 956	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	19 915	24 067	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel		-4 000	
Laekunud tütarettevõtjate müügist		550 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-584 357		3
Antud laenud		-1 000	
Antud laenude tagasimaksed	200 000	195 000	
Laekunud intressid	68 412	123 743	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-296 030	818 854	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	100 000		
Saadud laenude tagasimaksed	-290 004	-75 020	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-23 004	-17 788	
Makstud dividendid		-300 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-213 008	-392 808	
Kokku rahavood	-917 784	-2 115 082	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 661 543	3 784 828	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-917 784	-2 115 082	
Valuutakursside muutuste mõju	2 916	-8 203	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	746 675	1 661 543	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	663 000	66 300	8 236 401	8 965 701
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-2 321 705	-2 321 705
Makstud dividendid			-300 000	-300 000
31.12.2008	663 000	66 300	5 614 696	6 343 996
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-309 801	-309 801
31.12.2009	663 000	66 300	5 304 895	6 034 195

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus.

LVM Kinnisvara AS jaotamata kasum seisuga 31.12.2009.a. moodustab 5 304 895 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendina, on 1 114 028 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 4 190 867 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.a.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutatud soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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 ettemaksed

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 10000 krooni. Varad mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla

10000 krooni, 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 edasiulatuvalt. Matersiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Püsiva väärtusega kunstiteoseid ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvalt üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustusteks on võetus laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohutused. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstavaid dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina. Maksimaale võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	19 528	50 028
Arvelduskontod	434 537	1 089 128
Tähtajalised hoiused	292 610	522 387
Kokku raha	746 675	1 661 543

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

Soetamine	584 357	584 357
31.12.2009	584 357	584 357
Kajastatud õiglasel väärtuses	584 357	584 357

Lühiajalise finantsinvesteeringuna kajastatud tähtajalised hoiused AS Swedbank.
Hoiuse baasvaluuta on Euro. Hoiuste lõpptähtaeg on 23.06.2010, intress 1,1100%

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	42 561	42 677	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		8 977	5
Muud lühiajalised nõuded	2 961 000	3 950 000	
Ettemaksed	6 319	25 027	
Viitlaekumised	370 030	344 295	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 379 910	4 370 976	

Muud lühiajalised nõuded - laenuõue sidusettevõttele.

Viitlaekumised - sidusettevõttele antud laenult saadaolevad intressid.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	80 091		15 779
Üksikisiku tulumaks	48 539		48 555
Erisoodustuse tulumaks	545		1 063
Sotsiaalmaks	91 783		91 267
Kohustuslik kogumispension	1 442		2 930
Töötuskindlustusmaksed	10 442		2 119
Ettemaksukonto jääk		8 977	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	232 842	8 977	161 713

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	733 256
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	733 256

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

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtja nimetus		Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)			
				31.12.2008		31.12.2009	
OÜ Esplanaadi Maja		Eesti vabariik	kinnisvara haldus	0		50	
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
OÜ Esplanaadi Maja	0	885 740	0	0	-152 484		733 256
Kokku:		885 740			-152 484		733 256
Omandatud osalused							
Sidusettevõtja nimetus		Omandatud osaluse %		Omandamise kuupäev		Omandatud osaluse soetusmaksumus	
OÜ Esplanaadi Maja		50		25.03.2009		885 740	

OÜ Esplanaadi Maja soetatud osa nimiväärtus on 94000.- , ostuhind 885740 krooni.
Osa eest tasuti müüjale tema vastu olevate nõuete tasaarvlemise teel.

OÜ Esplanaadi Maja omakapital seisuga 31.12.2009.a.

Osakapital nimiväärtuses 188 000

Kohustuslik reservkapital 16 800

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 1 543 967

Aruandeaasta kasum (-kahjum) -282 255

Omakapital kokku 1 466 512

Sellest omandatud osaluse bilansiline väärtus 31.12.2009.a. on 733 256 krooni.

Lisa 8 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Lõpetamata toodang	3 113 256	3 113 256
Ettemaksed varude eest	236	
Kokku varud	3 113 492	3 113 256

Lõpetamata toodang - kinnisvaraarendus Saaremaal, Lahevere kinnistul.

2009.a. laenukulutusi vara soetusmaksumusesse ei lisatud, kuna aruandeaastal arendustegevus seiskus.

Kinnistule seatud hüpoteek AS Swedbank kasuks 3 315 000 krooni.

Lisa 9 Materiaalne põhivara (kroonides)

							Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007							
Soetusmaksumus	170 227			265 257	265 257	782 016	1 217 500
Akumuleeritud kulum	-36 881			-168 112	-168 112	-368 763	-573 756
Jääkmaksumus	133 346			97 145	97 145	413 253	643 744
Ostud ja parendused				211 456	211 456	19 500	230 956
Amortisatsioonikulu	-34 046			-83 231	-83 231	-97 767	-215 044
Müügid						-24 067	-24 067
Muud muutused				-8 808	-8 808		-8 808
31.12.2008							
Soetusmaksumus	170 227			441 053	441 053	777 449	1 388 729
Akumuleeritud kulum	-70 927			-224 491	-224 491	-466 530	-761 948
Jääkmaksumus	99 300			216 562	216 562	310 919	626 781
Amortisatsioonikulu	-17 022	-35 896	-16 705	-16 697	-69 298	-29 156	-115 476
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-21 140						-21 140
Müügid	-61 138						-61 138
Ümberklassifitseerimised		167 045	17 502	-180 355	4 192	-4 192	
Muud ümberklassifitseerimised		167 045	17 502	-180 355	4 192	-4 192	0
31.12.2009							
Soetusmaksumus		469 864	127 614	82 083	679 561	439 147	1 118 708
Akumuleeritud kulum		-338 715	-126 817	-62 573	-528 105	-161 576	-689 681
Jääkmaksumus	0	131 149	797	19 510	151 456	277 571	429 027

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Ehitised	19 915	
Muu materiaalne põhivara		24 067
Kokku	19 915	24 067

Muu materiaalse põhivara kirjel kajastatud kunstiväärtused (maalid, graafika jne.mida ei amortiseerita.
Seisuga 31.12.2007.a. kunstiväärtused 179677 krooni
Soetatud 2008.a. 19500 krooni väärtuses, müüdnud 24067 krooni.Saldo 31.12.2008.a. on 175120
krooni. 2009.aastal oste ega müüke pole toimunud.

Lisa 10 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
DnB Nord Liising	126 217	24 467	101 750	
Kapitalirendikohustused kokku	126 217	24 467	101 750	
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
DnB Nord Liising	149 221	23 004	126 217	
Kapitalirendikohustused kokku	149 221	23 004	126 217	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus						
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muud varad	Kokku
31.12.2009			131 149			131 149
31.12.2008			162 260			162 260

DnB Nord Liisingu kaudu soetatud sõiduauto Volvo V50 tähtajaga 60 kuud.
 Intressimäär seisuga 31.12.2009.a. 2,29% (s.h. 6 kuu Euribor 0.99)

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	506 905	447 608
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	337 775	416 920
1-5 aasta jooksul	907 556	629 287

Rendikulu - sõiduautode rendikulu ja büroopindade üürikulu.

2010. aasta rendikulu - sõiduautode rendikulu 159 755 krooni ja bürooruumide rendikulu 178 020 krooni.

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

		31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
			12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud						
AS Swedbank		2 284 976	203 283	2 081 693		
Lühiajalised laenud kokku		2 284 976	203 283	2 081 693		
Kapitalirendikohustused kokku		126 217	24 467	101 750		
Laenukohustused kokku		2 411 193	227 750	2 183 443		
		31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
			12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud						
AS Swedbank		2 474 980	190 004	2 284 976		
Lühiajalised laenud kokku		2 474 980	190 004	2 284 976		
Kapitalirendikohustused kokku		149 221	23 004	126 217		
Laenukohustused kokku		2 624 201	213 008	2 411 193		
Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus						
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muud varad	Kokku
31.12.2009	3 113 256					3 113 256
31.12.2008	3 113 256					3 113 256

Vastavalt Swedbank AS ja LVM Kinnisvara AS vahel sõlmitud lepingule 31.01.2007.a. on seatud AS Swedbank kasuks hüpoteek Lahevere kinnistule summas 3 315 000 krooni.
 Aktsiaseltsilt Swedbank saadud laen summas 2 550 000 krooni.
 Laen saadud eurodes. Laenuintress seisuga 31.12.2009.a. on 3,382%.
 Laenu tagasimaksmise tähtaeg 31.07.2013.a.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	71 131	158 768	
Võlad töövõtjatele	234 230	381 218	14
Maksuvõlad	232 842	161 713	5
Muud võlad	1 026	250	
Saadud ettemaksed	2 100	102 410	
Kokku võlad ja ettemaksed	541 329	804 359	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Töötajatele väljamaksmata töötasu ja puhkusekohustus	138 228	102 498	
Töötajate puhkusekohustus	96 002	278 720	
Kokku võlad töövõtjatele	234 230	381 218	14

Lisa 15 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	663 000	663 000
Aktsiate arv (tk)	51	51
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	13 000	13 000

Lisa 16 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 992 886	4 703 183
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 992 886	4 703 183
Kokku müügitulu	3 992 886	4 703 183
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvarabüroode tegevus- hindamine	539 144	1 071 565
Kinnisvarabüroode tegevus- maaklerteenus	3 191 486	3 406 525
Kinnisvarabüroode tegevus- konsultatsioonid	36 568	65 981
Hoonete ja üürimajade haldus	47 043	15 000
Muud	83 645	144 112
Projektijuhtimine	95 000	
Kokku müügitulu	3 992 886	4 703 183

Lisa 17 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 000	52 500
Kindlustushüvitis	94 660	
Muud	4 344	13 702
Kokku muud äritulud	104 004	66 202

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	326 091	320 896
Energia	74 731	122 704
Kütus	74 731	122 704
Transpordikulud	107 877	158 119
Reklaamikulud	355 924	1 110 063
Notaritasud, riigilõivud	64 325	99 694
Autode kasutusrent	251 132	262 276
Sidekulud	78 733	143 583
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 258 813	2 217 335

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	255 772	292 400
Energia	14 925	14 165
Elektrienergia	14 925	14 165
Lähetuskulud	32 513	76 600
Koolituskulud	6 808	101 293
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	101 344	9 120
Kontorikulud	58 521	94 068
Väheväärtusliku vara kulu	28 904	27 354
Kindlustuskulud	43 286	54 563
Esindus- ja ärip.vastuvõtukulu	15 751	11 909
Erisoodustuste maksukulu	16 389	60 548
Kommunaalteenuste kulu	31 001	67 122
Remondikulud	209 049	2 104
Muud	44 419	72 057
Kokku mitmesugused tegevuskulud	858 682	883 303

Lisa 20 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	1 520 927	2 789 279
Sotsiaalmaksud	517 565	927 133
Kokku tööjõukulud	2 038 492	3 716 412
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	10

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-152 484	34 612
Intressitulud	190 886	383 264
Intressikulud	-114 184	-68 669
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	2 916	-8 203
Kokku finantstulud ja -kulud	-72 866	341 004

Lisa 22 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	3 331 030	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	4 271 957

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 441	11 584

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	163 962	293 808

Seisuga 31.12.2008.a. laenunõuded juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele 4 271 957 krooni. 2009.a. on laenud tagastatud.

Seisuga 31.12.2009.a. laenunõue sidusettevõttele OÜ Esplanaadi Maja 2 961 000 krooni ja intressinõue 370 030 krooni. Laen antud intressiga 5%.

Muid soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole ostutatud.

Aruande digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara AS (registrikood: 10033331) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	29.03.2010
INGMAR SAKSING	Juhatuse liige	29.03.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

LVM Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud LVM Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 31 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt LVM Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Aino Allas
Vandeaudiitor nr.198
A & P Projekt OÜ
Tegevusluba nr.13
Papiniidu 5, 80010 Pärnu
29.03.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara AS (registrikood: 10033331) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Audiitor	29.03.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 614 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-309 801
Kokku	5 304 895

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3766198	94.32%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	47043	1.18%	Ei

Sidevahendid

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