

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: LVM Kinnisvara AS

registrikood: 10033331

tänava/talu nimi, Rüütli 41

küla/alev/alevik/linn: Pärnu linn

postsihtnumber: 80011

maakond: Pärnu maakond

telefon: +372 447000

faks: +372 447009

e-posti aadress: andres.sutt@lvm.ee

veebilehe aadress: www.lvm.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Varud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Kapitalirent	13
Lisa 10 Kasutusrent	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 14 Aktsiakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	15
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 19 Tööjõukulud	17
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

LVM Kinnisvara AS tegevusvaldkondadeks on peamiselt kinnisvara vahendustegevus ja hindamistööd.

2010.a. müügitulu oli 6 052 6780 krooni.

Majandusaasta lõppes kahjumiga 70557 krooni.

2010 aasta oli stabiliseerumise aasta kinnisvaraturul peale sügavat ja kiiret langust 2009 aastal. Hinnalangus peatus, ning teatud kinnisvaragruppide osas oli märgata ka väikest hinnatõusu ja tehingu aktiivsuse kasvu, võrrelduna 2009. aastaga. Peamiselt oli tegemist heas asukohas viimaste aastate jooksul ehitatud korteritega.

2010 aasta teravdas vahendusteenuse turul konkurentsi, kuna turule lisandus mitu firmat, kuid kõige suuremat konkurentsi vabaturule pakkus kohtutäiturite poolt müüdiv kinnisvara. Iseloomulik oli aastale see, et langesid nii tehingute väärtused kui vahendustasud. Väga raske oli tehinguni jõuda, kuna müüjatel tuli müügihinna alandamisel turuhinnani vastu laenujääk ning samuti on seadusandluse pidev muutumine muutnud tehingute tegemise järjest keerulisemaks.

Kinnisvaraturgu mõjutasid positiivselt väga madalale langenud deposiitidelt makstavad intressid, usk, et hinnad enam ei lange ning väike ebakindlus seoses eurole üleminekuga. Kõik need tegurid tõid kinnisvaraturule osa raha, mis muidu seisis pangadeposiitkontol. Negatiivselt mõjutasid väga suur tööpuudus, kohtutäiturite poolt müüdava kinnisvara odav hind ning pankade väga konservatiivne laenupoliitika.

Tähtsamad sündmused 2010. aastal oli kontori avamine Tallinnas, kolme uue maakleri värbamine Pärnusse, ühe maakleri palkamine Saaremaa kontorisse ning koolituse osa suurendamine.

2011. aastaks ootame kinnisvaraturu jätkuvat mõõdukat kasvu, jätkuvalt on loota soomlaste huvi säilimist Pärnu ja Saaremaa kinnisvara vastu. Üheks positiivselt mõjuvaks teguriks võib olla Vene klientide osakaalu suurenemine, kui leevendub viisaküsimus Venemaaga. Turule lisandub vähesel määral uusi arendusprojekte.

Eesmärgid 2011 aastaks:

- Tallinnas iseseisva tütarfirma asutamine;
- uute arendusprojektide müügiõiguse võitmine;
- professionaalsuse tõstmine süstemaatilise koolituse kaudu;
- turuosa suurendamine.

2010.a. oli firmas keskmiselt 12 töötajat. Kogu töötasude summa oli 2093952 krooni. Juhatusel liikme tasu oli 126483 krooni. Nõukogu tööd ei tasustatud.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta:

	2010.a.	2009.a.
Käibe ärirentaablus (ärikasum/müügitulud*100)	-0,52	-5,93
Käibe puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulud*100)	-1,17	-7,76
Maksevõime kordaja (käibevara/ lühiajalised kohustused)	7,31	10,17
Omakapitali kordaja (omakapital/kohustused ja omakapital kokku)	0,66	0,67

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	770 161	746 675	2
Finantsinvesteeringud		584 357	
Nõuded ja ettemaksed	3 758 901	3 379 910	3
Varud	3 500 326	3 113 492	7
Kokku käibevara	8 029 388	7 824 434	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	613 795	733 256	5
Materiaalne põhivara	376 322	429 027	8
Kokku põhivara	990 117	1 162 283	
Kokku varad	9 019 505	8 986 717	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	243 518	227 750	11
Võlad ja ettemaksed	873 103	541 329	12
Kokku lühiajalised kohustused	1 116 621	769 079	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 939 246	2 183 443	11
Kokku pikaajalised kohustused	1 939 246	2 183 443	
Kokku kohustused	3 055 867	2 952 522	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	663 000	663 000	14
Kohustuslik reservkapital	66 300	66 300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 304 895	5 614 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 557	-309 801	
Kokku omakapital	5 963 638	6 034 195	
Kokku kohustused ja omakapital	9 019 505	8 986 717	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 052 680	3 992 886	15
Muud äritulud	20 000	104 004	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 297 943	-1 258 813	17
Mitmesugused tegevuskulud	-638 520	-858 682	18
Tööjõukulud	-2 093 952	-2 038 492	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-71 038	-136 615	8
Muud ärikulud	-2 425	-41 223	
Ärikasum (-kahjum)	-31 198	-236 935	
Finantstulud ja -kulud	-39 359	-72 866	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-70 557	-309 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 557	-309 801	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-31 198	-236 935	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	71 038	136 615	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist		41 223	
Kokku korrigeerimised	71 038	177 838	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-88 835	27 801	3
Varude muutus	-386 834	-236	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	331 774	-263 030	12
Makstud intressid	-76 597	-114 184	
Kokku rahavood äritegevusest	-180 652	-408 746	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-18 333		8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		19 915	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel		-584 357	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	584 357		
Antud laenud	-1 097 000		
Antud laenude tagasimaksed	606 000	200 000	
Laekunud intressid	92 276	68 412	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	167 300	-296 030	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	700 000	100 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-639 283	-290 004	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 145	-23 004	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	35 572	-213 008	
Kokku rahavood	22 220	-917 784	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	746 675	1 661 543	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	22 220	-917 784	
Valuutakursside muutuste mõju	1 266	2 916	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	770 161	746 675	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-70 557	-70 557
31.12.2010	663 000	66 300	5 234 338	5 963 638

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus.

LVM Kinnisvara AS jaotamata kasum seisuga 31.12.2010.a. moodustab 5 234 338 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendina, on 1 099 211 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 4 135 127 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010.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 ja müügiks ostetud ridaelmuboks.

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 soetusmaksuuga 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.

Materiaalset 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 kanduvad 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 dividende. 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 õiglates 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.

Lisainformatsioon

Alates 01.01.2011.a. võttis Eesti kasutusele euro, seoses sellega on alates 01.01.2011.a. Eesti Vabariigis arvestusvaluutaks euro, milles peetakse arvestust ettevõtte majandustehingute üle.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	25 601	19 528
Arvelduskontod	651 315	434 537
Tähtajalised hoiused	93 245	292 610
Kokku raha	770 161	746 675

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	127 830	42 561
Muud nõuded	3 621 186	3 331 030
Laenunõuded	3 188 000	2 961 000
Intressinõuded	433 186	370 030
Ettemaksed	9 885	6 319
Viitlaekumised		
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 758 901	3 379 910

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	127 868	80 091
Üksikisiku tulumaks	50 168	48 539
Erisoodustuse tulumaks	847	545
Sotsiaalmaks	103 158	91 783
Kohustuslik kogumispension	3 249	1 442
Töötuskindlustusmaksed	11 790	10 442
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	297 080	232 842

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	613 795	733 256
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	613 795	733 256

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

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
OÜ Esplanaadi Maja	Eesti Vabariik	kinnisvara haldus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
OÜ Esplanaadi Maja	733 256	-119 461	613 795
Kokku:	733 256	-119 461	613 795

Omandatud osalused:

Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Esplanaadi Maja	50	25.03.2009	885 740

OÜ Esplanaadi Maja omakapital seisuga 31.12.2010.a.

Osakapital nimiväärtuses 188 000

Kohustuslik reservkapital 16 800

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 1 261 712

Aruandeaasta kasum (-kahjum) -238 922

Omakapital kokku 1 227 590

Sellest omandatud osaluse bilansiline väärtus 31.12.2010.a. on 613 795 krooni.

Lisa 7 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata toodang	3 113 256	3 113 256
Müügiks ostetud kaubad	375 001	
Ettemaksed varude eest	12 069	236
Kokku varud	3 500 326	3 113 492

Lõpetamata toodang - kinnisvaraarendus Saaremaal, Lahevere kinnistul.

2010.a. laenukulutusi vara soetusmaksumusesse ei lisatud, kuna aruandeaastal arendustegevus seiskus.

Kinnistule seatud hüpoteek AS Swedbank kasuks 3 315 000 krooni.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused			18 333		18 333		18 333
Amortisatsioonikulu		-31 112	-4 463	-11 351	-46 926	-24 112	-71 038
31.12.2010							
Soetusmaksumus		469 864	145 947	82 083	697 894	439 147	1 137 041
Akumuleeritud kulum		-369 827	-131 280	-73 924	-575 031	-185 688	-760 719
Jääkmaksumus		100 037	14 667	8 159	122 863	253 459	376 322

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2010	2009
Ehitised		19 915
Kokku		19 915

Muu materiaalse põhivara kirjel kajastatud kunstiväärtused (maalid, graafika jne.mida ei amortiseerita.)

Seisuga 31.12.2010.a. kunstiväärtused 175 120 krooni

Seisuga 31.12.2010.a. kunstiväärtused 175 120 krooni.

Lisa 9 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
DnB Nord Liising	101 071	26 022	75 049	
Kapitalirendikohustused kokku	101 071	26 022	75 049	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud 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	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2010	100 037	100 037
31.12.2009	131 149	131 149

DnB Nord Liisingu kaudu soetatud sõiduauto Volvo V50 tähtajaga 60 kuud.
Intressimäär seisuga 31.12.2010.a. 2,56% (s.h. 6 kuu Euribor 1,00)

Lisa 10 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	321 642	506 905
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	323 530	337 775
1-5 aasta jooksul	837 960	907 556

Rendikulu - sõiduautode rendikulu ja büroopindade üürikulu.
2011. aasta rendikulu - sõiduautode rendikulu 145510 krooni ja bürooruumide rendikulu 178 020 krooni.

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
AS Swddbanc	2 081 693	217 496	1 864 197	
Lühiajalised laenud kokku	2 081 693	217 496	1 864 197	
Kapitalirendikohustused kokku	101 071	26 022	75 049	
Laenukohustused kokku	2 182 764	243 518	1 939 246	

	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	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2010	3 113 256	3 113 256
31.12.2009	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 31.12.2010.a. on 3,437%.

Laenu tagasimaksmise tähtaeg 31.07.2013.a.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	155 444	71 131	
Võlad töövõtjatele	222 994	234 230	13
Maksuvõlad	297 080	232 842	4
Muud võlad	10 573	1 026	
Saadud ettemaksed	187 012	2 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	873 103	541 329	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasude kohustus	138 978	138 228
Puhkusetasude kohustus	84 016	96 002
Kokku võlad töövõtjatele	222 994	234 230

Lisa 14 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	663 000	663 000
Aktsiate arv (tk)	51	51
Aktsiate nimiväärtus	13 000	13 000

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 052 680	3 992 886
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	6 052 680	3 992 886
Kokku müügitulu	6 052 680	3 992 886
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvarabüroode tegevus- hindamine	546 435	539 144
Kinnisvarabüroode tegevus- maaklerteenus	3 319 370	3 191 486
Kinnisvarabüroode tegevus- konsultatsioonid	11 844	36 568
Hoonete ja üürimajade haldus	74 563	47 043
Muud	91 876	83 645
Projektijuhtimine	4 167	95 000
Kinnisvara müük	1 975 000	
Transportteenus	29 425	
Kokku müügitulu	6 052 680	3 992 886

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	20 000	5 000
Kindlustushüvitis		94 660
Muud		4 344
Kokku muud äritulud	20 000	104 004

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	64 580	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	1 875 000	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	308 070	326 091
Energia	84 452	74 731
Kütus	84 452	74 731
Transpordikulud	104 768	107 877
Reklaamikulud	584 322	355 924
Notaritasud, riigilõivud	60 959	64 325
Autode kasutusrent	138 541	251 132
Sidekulud	77 251	78 733
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 297 943	1 258 813

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	198 040	255 772
Energia	12 039	14 925
Elektrienergia	12 039	14 925
Lähetuskulud	83 171	32 513
Koolituskulud	25 152	6 808
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 500	101 344
Kontorikulud	87 412	58 521
Väheväärtusliku vara kulu	88 530	28 904
Kindlustuskulud	35 273	43 286
Esindus- ja ärip.vastuvõtukulu	6 777	15 751
Erisoodustuste maksukulu	13 983	16 389
Kommunaalteenuste kulu	23 572	31 001
Remondikulud	21 751	209 049
Muud	41 320	44 419
Kokku mitmesugused tegevuskulud	638 520	858 682

Lisa 19 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	1 561 330	1 520 927
Sotsiaalmaksud	532 622	517 565
Kokku tööjõukulud	2 093 952	2 038 492
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	11	9

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-119 461	-152 484
Intressitulud	155 433	190 886
Intressikulud	-76 597	-114 184
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	1 266	2 916
Kokku finantstulud ja -kulud	-39 359	-72 866

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	3 388 080	3 331 030
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	248 106	18 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	126 483	163 962

Seisuga 31.12.2010.a. laenuõue sidusettevõttele OÜ Esplanaadi Maja 2 961 000 krooni ja intressinõue 427080 krooni.

Laenuõue omanikega seotud firmadele 227000 krooni ja intressinõue 6106 krooni.

Laenu antud intressiga 5%.

Laekumata arve 18000 krooni.

Muid soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole ostutatud.

Aruande digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara AS (registrikood: 10033331) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	14.03.2011
INGMAR SAKSING	Juhatuse liige	14.03.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

LVM Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud LVM Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 17 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt LVM Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Aino Allas

Vandeaudiitor nr.198

A&P Projekt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 13

Papiniidu 5, 80010 Pärnu, Eesti Vabariik

16.03.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara AS (registrikood: 10033331) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	16.03.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 304 895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 557
Kokku	5 234 338

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4003117	66.14%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1975000	32.63%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	74563	1.23%	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