

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 15.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ LTM Realty

registrikood: 12405736

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 5287599

e-posti aadress: dmitri.eivin@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Osakapital	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

LTM Realty OÜ on asutatud detsembris 2012.a.

Põhitegevuseks LTM Realty on kinnisvara investeringute ja edasi üürile andmine.

2013 aastal on müügitulu 15 506 eurot. Puhaskasum vastavalt 5 991 eurot.

2013 aasta jooksul töö- või töövõtulepinguid ei ole sõlmitud ning töötasu ei ole makstud. Samuti ei ole tasu arvestatud ega tehtud muid soodustusi Firma tegevust korraldanud juhatuse liikmele.

Aastal 2014 ettevõtte planeerib jätkata traditsioonilist tegevust ning teenida kasumit.

Firma finantsnäitajad on toodud allpool:

Peamised finantssuhtarvud	valem	2013
Varade puhasrentaablus (ROA)	$\text{Aruandeaasta kasum} / \text{varad} * 100$	0.40
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	$\text{Aruandeaasta kasum} / \text{omakapital} * 100$	0.40
Käive puhasrentaablus	$\text{Aruande aasta kasum} / \text{müügitulu} * 100$	36,63

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	15.01.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	29 794	0	2
Kokku käibevara	29 794	0	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	387 933	418 745	3
Materiaalne põhivara	1 071 739	1 081 255	4
Kokku põhivara	1 459 672	1 500 000	
Kokku varad	1 489 466	1 500 000	
Kohustused ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Ülekurss	1 480 975	1 497 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 991	0	
Kokku omakapital	1 489 466	1 500 000	
Kokku kohustused ja omakapital	1 489 466	1 500 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	15.01.2013 - 31.12.2013
Müügitulu	15 507
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 516
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 991
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 991

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	15.01.2013 - 31.12.2013
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum (kahjum)	5 991
Korrigeerimised	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 516
Kokku korrigeerimised	9 516
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 507
Kokku rahavood äritegevusest	0
Kokku rahavood	0

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
15.01.2013				0
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju				0
Korrigeeritud saldo 15.01.2013	0			0
Emiteeritud osakapital	2 500	1 497 500		1 500 000
15.01.2013	2 500	1 497 500		1 500 000
Korrigeeritud saldo 15.01.2013	2 500	1 497 500		1 500 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 991	5 991
Muutused muudest omanike sisse maksetest		-16 525		-16 525
31.12.2013	2 500	1 480 975	5 991	1 489 466

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

LTM Realty OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber Eesti kroonidesse Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Finantsinvesteeringud

Aktsiad

Nii lühi- kui ka pikaajalised investeeringud aktsiatesse (välja arvatus osalused sidus- ja tütarettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse bilansis enamasti ümberhinnatuna bilansipäeval kehtinud õiglasele väärtusele. Erandiks on aktsiad, mille õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Selliseid aktsiad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Aksia õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse järgmisi meetodeid:

- börsil noteeritud ettevõtete aktsiate ümberhindamise aluseks võetakse aktsia sulgemishind bilansipäeval;
- börsil mittenoteeritud aktsiatele, mille emitendi kohta on olemas pikaajaline ning usaldusväärne finantsinfo, tuletatakse õiglase väärtus äriarvanduses kasutatava dividendide diskonteerimise meetodi alusel.

Võlakirjad

Nii lühi- kui pikaajalised investeeringud võlakirjadesse kajastatakse bilansis ümberhinnatuna õiglasele väärtusele, mis kehtis bilansipäeval. Erandiks on võlakirjad, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või mida hoitakse nende kustutustähtpäevani. Selliseid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Börsil noteeritud võlakirja õiglase väärtuse aluseks võetakse tema sulgemishind bilansipäeval.

Börsil mittenoteeritud ning kustutustähtpäevani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Nende võlakirjade kohta tehakse perioodiliselt väärtuse teste. Kui ilmneb, et võlakirja kaetav väärtus on langenud alla bilansilise maksumuse, hinnatakse võlakirjad alla nende kaetavale väärtusele.

Deriatiivsed finantsinstrumendid

Deriatiivsed finantsinstrumendid (forward-, fuutur-, swap- või optioonilepingud) kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Kasumid ning kahjumid finantsinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna. Ettevõtte ei kasuta deriatiivsete finantsinstrumentide arvestusel riskimaandamisarvestuse (hedge accounting) erireegleid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjad on kõik ettevõtted, mida kontrollib teine ettevõtte (emaettevõtja). Kontroll eksisteerib, kui sealhulgas on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest;
- emaettevõtjal on kontroll juhtimislepingu alusel.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on kõik ettevõtted, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui sealhulgas on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest;
- investorettevõttel on oluline mõju esindatuse kaudu tütarettevõtja juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtja äritegevuses.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Kontsern käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele;
- sidusettevõtjad;
- esimeses punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Seejuures hinnatakse nõuet iga konkreetse kliendi puhul eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse alla bilansis tõenäoliselt laekuva summani. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuse, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Tooraine, materjal ning ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse

kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval ümber selle õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmise

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 320 eurist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euri, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle arvestust ei peeta.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis tõstavad varaobjekti tootlustaseme kõrgemale objekti algsest tootlustasemest, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Laenukasutuse kulud

Kontserni valitud arvestusmeetodi kohaselt ei kapitaliseerita hoonete ehitamiseks võetud pika-ajalise laenuga seonduvaid kulusid (laenu võtmisega seotud teenustasud ning intressid kuni hoone valmimiseni). Need kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes kuluna.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ning amortisatsioonimäärad jagunevad gruppide lõikes:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsioonimäär
Ehitised	1,33%
Ehitusseadmed	8%
Masinad ja seadmed	20%
Muu materiaalne põhivara	20%
Tööriistad ja inventar	25-30%

Amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik tööiga ning tema kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku tööea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäärasid.

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Maad ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortisatsioonimäära 20% aastas.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Finantsinstrumentide kajastamine finantskohustuse või omakapitali instrumendina

Finantsinstrumentide klassifitseerimisel finantskohustuseks või omakapitali instrumendiks lähtutakse nende majanduslikust sisust, mis võib erineda selle juriidilisest vormist.

Kui finantsinstrumendi emitteerijal lasub lepinguline kohustus maksta instrumendi valdajale raha või muid finantsvarasid, kajastatakse instrumenti finantskohustuseks (nt eelisaktsiad), vastasel juhul aga omakapitali koosseisus (nt lihtaktsiad).

Eelisaktiate dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantskulude koosseisus.

Oma lihtaktiate tagasiostu kajastatakse otse omakapitali muutusena.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulud, dividenditulud ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad; teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütar-ettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolukorrale otsustele;
- eelarves loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 794	29 794
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 794	29 794

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
15.01.2013	418 745
15.01.2013	418 745
Muud muutused	-30 812
31.12.2013	387 933

	15.01.2013 - 31.12.2013	15.01.2013 - 15.01.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 507	

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
15.01.2013			
Soetusmaksumus	129 110	952 145	1 081 255
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	129 110	952 145	1 081 255
15.01.2013			
Soetusmaksumus	129 110	952 145	1 081 255
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	129 110	952 145	1 081 255
Amortisatsioonikulu	0	-9 516	-9 516
31.12.2013			
Soetusmaksumus	129 110	952 145	1 081 255
Akumuleeritud kulum	0	-9 516	-9 516
Jääkmaksumus	129 110	942 629	1 071 739

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	15.01.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	15.01.2013 - 31.12.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	15 507
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 507
Kokku müügitulu	15 507
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Ruumide rent	15 507
Kokku müügitulu	15 507

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Letofin
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Letofin
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	15.01.2013
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	29 794	0

Seoses tegevuse peatamisega juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.
Juhatus liikmele ei ole tehtud soodustusi

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2013

OÜ LTM Realty (registrikood: 12405736) 15.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI EIVIN	Juhatuse liige	30.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 991
Kokku	5 991
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 741
Kokku	5 991

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15507	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Letofin	10180718	Tartu mnt.16, Tallinn, Harju maakond, 10117, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5287599
E-posti aadress	dmitri.eivin@gmail.com