

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: LVM Kinnisvara Tartu OÜ

registrikood: 12569751

tänavatalu nimi, Ülikooli tn 6a
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 5046918

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

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse standardist. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid. Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

LVM Kinnisvara Tartu OÜ on asutatud novembris 2013, aktiivset tegevust alustati detsembris 2013.

Tooted, turud, eesmärgid

LVM Kinnisvara Tartu OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks oli kinnisvara ostu-müügi vahendus ja hindamisteenus ning piirkonnaks Tartu, Tartu maakond ning -lähiumbrus. Tartu maakonnas ja linnas tervikuna kasvas 2018. aastal tehingute arv 2%. Tartu linnas kasvas tehingute arv võrreldes 2017. aastaga 12%. Suurim kasv tuli Tartu linna korterite arvelt.

2019 a. aastal on eesmärgiks värvata 2 uut maaklerit, tõstes maaklerite arvu 7ni ja omada meeskonnas vähemalt ühte kutsetunnistusega maaklerit. Hindamise osakonna eesmärgiks on 6. taseme hindajal tõusta 7. tasemele.

Juhatuse liikmele makstakse juhatuse töö eest tasu alates novembris 2018, tasu kokku 609 eurot.

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise meetodika

	2018	2017
Müügitulu	184 328	196 664
Puhaskasum (-kahjum)	7 605	1 370
Brutokasumi määr (%) <i>brutokasum/müügitulu*100</i>	73	70
Tulu kasv (%) <i>müügitulu 2018 - müügitulu 2017/ müügitulu 2017 *100</i>	-6	1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja <i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>	0,93	0,77
ROA (%) <i>puhaskasum/varad kokku*100</i>	29,88	6,89

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 962	6 337	2
Nõuded ja ettemaksed	4 101	11 835	3,4
Kokku käibevarad	20 063	18 172	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	5 392	1 700	5
Kokku põhivarad	5 392	1 700	
Kokku varad	25 455	19 872	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	21 509	23 531	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustised	21 509	23 531	
Kokku kohustised	21 509	23 531	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 209	-7 579	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 605	1 370	
Kokku omakapital	3 946	-3 659	
Kokku kohustised ja omakapital	25 455	19 872	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	184 328	196 664	8
Muud äritulud	26 592	4 510	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 003	-59 394	9
Mitmesugused tegevuskulud	-49 558	-59 633	10
Tööjõukulud	-103 015	-80 288	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-724	-421	5
Muud ärikulud	-13	-4	
Ärikasum (kahjum)	7 607	1 434	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-4	-64	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 605	1 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 605	1 370	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 607	1 434	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	724	421	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-674	
Kokku korrigeerimised	724	-253	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 734	-5 506	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 022	4 456	4,6,7
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood äritegevusest	14 045	131	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 416	-2 000	5
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1 667	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 416	-333	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 000	5 700	12
Saadud laenude tagasimaksed	-3 000	-5 700	12
Makstud intressid	-4	-64	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4	-64	
Kokku rahavood	9 625	-266	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 337	6 603	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 625	-266	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 962	6 337	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 550	-7 579	-5 029
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 370	1 370
31.12.2017	2 550	-6 209	-3 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 605	7 605
31.12.2018	2 550	1 396	3 946

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara Tartu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtte aastaaruande koostamise nõudeid järgides. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja arvelduskontol. 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 majandus-aasta lõpul ja muutused kajastatakse edasiulatuvalt. Matersiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad alla-hindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Finantskohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapoolte näideteks on - Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale; - Isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

LVM Kinnisvara Tartu OÜ seotud osapoolteks on:

- LVM Kinnisvara OÜ emajäse
- LVM Kinnisvara Tartu OÜ omanikud ja juhtkond, ning nendega seotud firmad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kassa	77	22
Arvelduskonto	15 885	6 315
Kokku raha	15 962	6 337

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	534	534	
Ostjatelt laekumata arved	534	534	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	173	173	4
Ettemaksed	3 394	3 394	
Tulevaste perioodide kulud	3 394	3 394	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 101	4 101	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 148	7 148	
Ostjatelt laekumata arved	7 148	7 148	
Ettemaksed	4 687	4 687	
Tulevaste perioodide kulud	4 687	4 687	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 835	11 835	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	173		2 123
Üksikisiku tulumaks		1 132	1 220
Sotsiaalmaks		2 480	2 243
Kohustuslik kogumispension		125	142
Töötuskindlustusmaksed		166	184
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	173	3 903	5 912

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus				1 452	1 452
Akumuleeritud kulum				-338	-338
Jääkmaksumus				1 114	1 114
Ostud ja parendused				2 000	2 000
Amortisatsioonikulu				-421	-421
Müügid				-993	-993
31.12.2017					
Soetusmaksumus				2 000	2 000
Akumuleeritud kulum				-300	-300
Jääkmaksumus				1 700	1 700
Ostud ja parendused	1 141	3 275	4 416		4 416
Amortisatsioonikulu	-38	-286	-324	-400	-724
31.12.2018					
Soetusmaksumus	1 141	3 275	4 416	2 000	6 416
Akumuleeritud kulum	-38	-286	-324	-700	-1 024
Jääkmaksumus	1 103	2 989	4 092	1 300	5 392

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Muud materiaalsed põhivarad		2 000
Kokku		2 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 765	7 765	
Võlad töövõtjatele	3 920	3 920	7
Maksuvõlad	3 903	3 903	4
Saadud ettemaksed	5 921	5 921	
Muud saadud ettemaksed	5 921	5 921	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 509	21 509	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 579	7 579	
Võlad töövõtjatele	5 802	5 802	7
Maksuvõlad	5 912	5 912	4
Saadud ettemaksed	4 238	4 238	
Muud saadud ettemaksed	4 238	4 238	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 531	23 531	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	1 847	3 166
Puhkusetasude kohustis	1 667	2 248
Juhatusel liikme tasu	184	0
Töövõtutasud	0	154
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	222	234
Kokku võlad töövõtjatele	3 920	5 802

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	184 328	196 664
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	184 328	196 664
Kokku müügitulu	184 328	196 664
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	101 512	136 589
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	74 135	49 791
Kinnisvara haldusteenus	8 681	10 284
Kokku müügitulu	184 328	196 664

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	43 926	53 726
Transpordikulud	5 315	3 898
Muud	762	1 770
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	50 003	59 394

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	19 342	28 981
Energia	2 118	4 333
Elektrienergia	1 179	2 378
Soojusenergia	939	1 955
Mitmesugused bürookulud	1 130	1 339
Lähetuskulud	1 438	2 521
Koolituskulud	3 173	2 840
Riiklikud ja kohalikud maksud	100	18
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 906	0
Muud	18 351	19 601
Kokku mitmesugused tegevuskulud	49 558	59 633

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	74 872	57 943
Sotsiaalmaksud	25 038	21 254
Juhatuselise liikme tasu	609	1 091
Töövõttasud	2 285	2 366
Kokku tööjõukulud	102 804	82 654
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	3
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	LVM Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	4 205	4 548

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	3 000	3 000	5%	EUR	31.01.2018

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	5 700	5 700	5%	EUR

Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Ostud	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	35 749	27 079	292
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		180	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017

Arvestatud tasu	609	1 091
-----------------	-----	-------

Tehingud seotud isikutega on tehtud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2019

LVM Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12569751) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PHILIP SAKSING	Juhatuse liige	28.06.2019
INGMAR SAKSING	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 605
Kokku	1 396

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 605
Kokku	1 396

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	175647	95.29%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	8681	4.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LVM Kinnisvara OÜ	10033331	Eesti	2550 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5046918
E-posti aadress	andres.sutt@lvm.ee