

2.5.02.1008

67838
Eesti Vabariik

**KONSOLIDEERMISGRUPI
2007. MAJANDUSAASTA ARUANNE**

ÄRINIMI

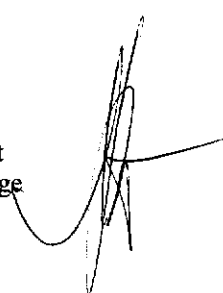
AS KINNISVARABÜROO LVM

MAJANDUSAASTA ALGUS	01.jaanuar 2007.a.
MAJANDUSAASTA LÕPP	31.detsember 2007.a.
ÄRIREGISTRI KOOD	10033331
AADDRESS	Rüütli 38, Pärnu 80011 Eesti Vabariik
TELEFON	372-4477000
FAKS	372-4477009
KODULEHEKÜLG	<u>www.lvm.ee</u>
TEGEVJUHT	Andres Sutt
AUDIITOR	Aino Allas

SISUKORD

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3-4
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise	
aastaruandele	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaruandele:	
Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10-13
Lisa 2. Müügitulu	14
Lisa 3. Muud äritulud	14
Lisa 4. Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 5. Kaubad, toore, materjal, teenused.....	15
Lisa 6. Muud tegevuskulud	15
Lisa 7. Raha	16
Lisa 8. Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 9. Muud lühiajalised nõuded	16
Lisa 10. Varud	16
Lisa 11. Materiaalne ja immateriaalne põhivara.....	17-18
Lisa 12. Tütarettevõtted	18-20
Lisa 13. Laenukohustused	20
Lisa 14. Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 15. Maksuvõlad	21
Lisa 16. Omakapital	21
Lisa 17. Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus.....	21
Lisa 8. Kapitali- ja kasutusrendid	22
Lisa 19. Laenu tagatis ja panditud vara	22
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	22-23
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	24
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne	27
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad majandusaasta aruandele	28
Kasumi jaotamise ettepanek	29
Aksionäride nimekiri	30

Andres Sutt
Juhatuse liige



TEGEVUSARUANNE

2007. majandusaasta alguseks kuulusid AS Kinnisvarabüroo LVM konsolideerimisgruppi peale emaettevõtte tema kaks tütarettevõtet:

- osaühing LVM Haldus, mis tegeleb kinnisvara haldusteenuse pakkumisega
- osaühing LVM Kinnisvara Kuressaare, mille tegevusvaldkonnaks on kinnisvaravahendus, kinnisvaraalne nõustamine ja hindamine.

2007.a. müüdi 100%-line osalus osaühingus LVM Haldus ja soetati lisaks varasemale 50%-lisele osalusele 40 % -line osalus osaühingus LVM Kinnisvara Kuressaare, seega kuulub seisuga 31.12.2007.a. emaettevõttele 90% -line osalus osaühingus LVM Kinnisvara Kuressaare.

Vastavalt osade ostu-müügi lepingule vahetab OÜ LVM Haldus ettevõtte ärinime. Äriregistri 21.01.2008 registrikandega kinnitati uueks ärinimeks KV Halduskoda.

AS Kinnisvarabüroo LVM tegevusvaldkondadena olid peamisteks vahendustegevus ja hindamistööd.

Kogu konsolideerimisgrupi 2007. aasta müügitulu oli 16 845 339 krooni.

Konsolideerimisgrupi 2007.a. puhaskasum oli 1 030 801 krooni.

Tütarettevõtte OÜ LVM Kinnisvara Kuressaare lõpetas 2007.a. kahjumiga 562 332 krooni. Tütarettevõtte kahjum seisuga 31.12.2007.a. on 949 043 krooni. Suur kahjum on tingitud üldise kinnisvara turusituatsiooni olulisest muutusest. Juhatus on siiski seisukohal, et turusituatsioon muutub ja majandustegevus hoogustub 2008.a. teisel poolel. Vajadusel suurendatakse osakapitali.

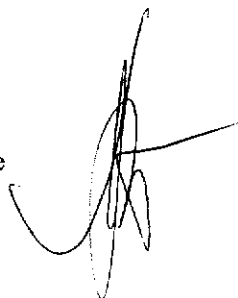
Töötajate keskmine arv oli 2007.a. 26 töötajat.

Kogu töötasude summa oli 4 860 195 krooni. Juhatusel liikme tasu oli 304 118 krooni, nõukogu liikmete tööd ei tasustatud, ning muid hüvesid juhatusel ega nõukogu liikmed ei saanud.

2007.a. loodi juurde 7 uut töökohta. Aruandeaastal soetati juurde arvuteid ja täiendati arvutitarkvara.

2007. aasta oli kinnisvarasektoris pöördeline – eelmiste aastate kiire areng asendus aasta alguses stabilisatsiooniga, teisest poolaastast algas langus kinnisvaraturul nii hindade kui mahtude osas. 2006.aasta lõpust alguse saanud euribori tõus jätkus 2007.a., lisaks kasvasid pankade intressid.

Andres Sutt
Juhatusel liige



2008. aasta tuleb kinnisvaraga tegelevatele firmadele keeruline – kinnisvaraprojektide finantseerimine pankade poolt muutub keerulisemaks, samuti kliendid ei osta midagi enne, kui ehitus valmis.

Vähenenud on nõudlus ja suurenenud pakkumiste arve kinnisvaraturul. Tehinguteni jõudmine muutub oluliselt raskemaks, kujunenud olukord toob kaasa vahendustasude alandamise vajaduse, mis niikuinii on viimaste aastate suurena konkuretsi tingimustes liikunud alanevas trendis.

Osaühingus LVM Kinnisvara Kuressaare on 2008.aastal plaanis võtta tööle maaklereid, et saavutada Saaremaal kinnisvarafirmade käibelt turuliidri positsioon.

Plaanis on jõuda Saaremaale soetatud Lahevere kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseni.

2008.a. on plaanis võtta Pärnusse veel tööle 1-2 maaklerit ja hindaja assistent

Plaanime uute arendusprojektide müügiõiguse taotlemisel olla valivamad.

2008. aastal on plaanis jätkuvalt investeerida töötajate täiendkoolitusse, samuti kaasajastada arvuteid ja tarkvara.

Peamised finantssuhtarvud konsolideerimisgrupi majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta:

	2007.a.	2006.a.
Käibe ärirentaablus (Ärikasum/müügitulud*100)	-0,39	17,64
Käibe puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulud*100)	6,12	19,00
Maksevõime kordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	3,15	3,40
Omakapitali kordaja (omakapital/kohust. ja omakapital kokku)	0,70	0,73

Andres Sutt juhatuse liige 30.mai 2008.a.

Ingmar Saksing juhatuse liige 30.mai 2008.a.

**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE.**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 6-27 esitatud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.

Andres Sutt

juhatuse liige

30.mai 2008.a.

Ingmar Saksing

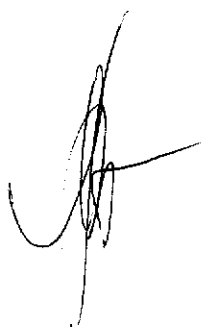
juhatuse liige

30.mai 2008.a.

KONSOLIDEERITUD BILANSS

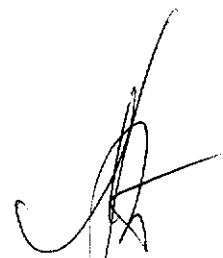
	31.12. 2007.a.	Korrigeeritud 31.12. 2006.a.	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha	3 784 828	3 343 248	7
Nõuded ja ettemaksed	5 169 463	6 566 895	8
Varud	2 849 041	5 384	10
Käibevara kokku	11 803 332	9 915 527	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	643 744	765 936	11
Immateriaalne põhivara	173 689	-	11
Põhivara kokku	817 433	765 936	
VARAD KOKKU	12 620 765	10 681 463	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 554 999	273 568	13
Võlad ja ettemaksed	1 190 969	2 641 346	14
Lühiajalised kohustused kokku	3 745 968	2 914 914	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised liisingukohustused	-	5 004	18
Pikaajalised kohustused kokku	-	5 004	
Omakapital			
Vähemusosalus	- 90 904	-173 355	
Aksia- ja osakapital	663 000	663 000	16
Kohustuslik reservkapital	66 300	66 300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 205 600	4 076 270	
Aruandeaasta kasum	1 030 801	3 129 330	
Omakapital kokku	8 874 797	7 761 545	
KOHUST. JA OMAKAPITAL KOKKU	12 620 765	10 681 463	

Andres Sutt
Juhatuse liige



KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	2007.a.	2006.a.	Lisad
Müügitulu	16 845 339	16 463 771	2
Muud äritulud	108 655	84 554	3
Kaubad, toore, materjal, teenused	-8 692 275	-5 489 672	5
Mitmesugused tegevuskulud	-1 430 435	-1 444 071	6
Tööjõu kulud:			
Palgakulud	-4 860 195	-4 888 958	
Sotsiaalmaksud	-1 617 958	-1 623 150	
Põhivara kulum	-405 545	-176 394	
Muud ärikulud	-13 073	-22 584	
Ärikasum	-65 487	2 903 496	
Finantstulud ja -kulud			
Tulu tütarettevõtte müügist	736 226	-	4,12
Finantstulu tütarettevõtte osadelt	164 928	-	4,12
Intressitulud ja -kulud	195 134	32 339	4
Kasum(-kahjum) valuutakursi muutustest	-	140	4
Finantstulud ja -kulud kokku	1 096 288	32 479	
Kasum enne tulumaksustamist	1 030 801	2 935 975	
Aruandeaasta puhaskasum	1 030 801	2 935 975	
s.h. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	1 087 034	3 129 330	
" vähemusosaluse osa puhaskasumist	-56 233	-193 355	

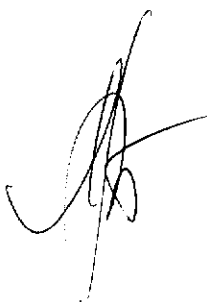


Andres Šutt
Juhatuse liige

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2007.a.	2006.a.	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	-65 487	2 903 496	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	405 545	176 394	11
Kasum põhivara müügist	-	-29 065	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-230 438	121 464	8
Varude muutus	-2 845 761	-5 384	10
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem.muutus	-894 611	241 907	14
Makstud intressid	-2281	-9 046	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 633 033	3 399 766	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	-152 937	-485 059	11
Materiaalse põhivara müük	-	152 542	
Antud laenud	-2 770 000	-4 694 000	9
Antud laenude tagasimaksed	3 535 000	2 909 000	9
Saadud intressid	52 935	38 553	
Tütarettevõtte soetus	-100 000	-20 000	12
Tütarettevõtte müük	543 188	168 000	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 108 186	-1 930 964	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 670 000	200 000	13
Saadud laenude tagasimaksed	-630 000	-	13
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-73 573	-113 948	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 966 427	86 052	
Rahavood kokku	441 580	1 554 854	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 343 248	1 788 254	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	441 580	1 554 854	
Valuutakursi muutuste mõju	-	140	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 784 828	3 343 248	

Andres Sutt
Juhatuses liige



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
	Aktsia- osakapital)	Kohust. reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.1.2005.a.	663 000	70677	4 050 339	4 784 016	-	4 784 016
2006.a. puhaskasum	-	-	3 129 330	3 129 330	-193 355	2 935 975
Osaluse müük	-	-377	21 931	21 554	-	21 554
Osaluse soetus	-	-	-	-	20 000	20 000
Saldo 31.12.2006.a.	663 000	70 300	7 201 600	7 934 900	-173 355	7 761 545
Korrigeeritud	-	-4 000	4 000	-	-	-
Saldo 31.12.2006.a.	663 000	66 300	7 205 600	7 934 900	-173 355	7 761 545
2007.a. puhaskasum	-	-	1 030 801	1 030 801	-56 233	974 568
Vähemusosa ost.	-	-	-	-	138 684	138 684
Saldo 31.12.2007.a.	663 000	66 300	8 236 401	8 965 701	-90 904	8 874 797


 Andres Sutt
 Juhatuse liige

**LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE.****LISA 1.****RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD
ARVESTUSMEETODID.**

AS Kinnisvarabüroo LVM konsolideeritud 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 kasumiaruande skeemi nr.1

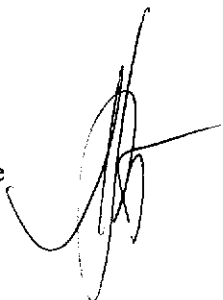
Konsolideerimine.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab AS Kinnisvarabüroo LVM ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on emaettevõtjatele üle läinud ja nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli eman ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll ja kui emaettevõtte omab üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsenrisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

Andres Sutt
Juhatuses liige



Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena.

Tulu kajastamine.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglastes väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omadiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Arvestuspõhimõtete ja esitlusviiside muutus.

Tütarettevõtte raamatupidamises muudeti põhivara klassifitseerimise põhimõtteid: renditud kontoriruumide rekonstrueerimiskulud klassifitseeriti "Muu materiaalse põhivara" reaal bilansis reale "Ehitised".

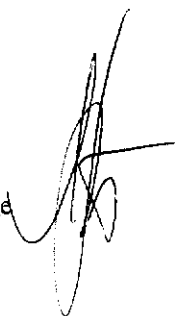
Raha ja raha ekvivalendid.

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Varud.

Varud (kinnistud) - võetakse arvele nende soetusmaksumuses ostu-müügi tehingu sõlmimisel. Varudena kajastatakse ka ettemakseid tarnijatele.

Andres Sutt
Juhatuse liige



Finantsvara ja -kohustused.

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Kõik finantsvarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud tasu õiglase väärtus. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradelt tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ostjate vastu.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on täies ulatuses kantud kuluks.

Materiaalne põhivara.

Põhivarana võetakse arvele varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmisel 100% kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku vara (maksumusega 3000 kuni 9999 krooni) üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm 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 akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Püsiva väärtusega kunstiteoseid ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara - firmaväärtus.

Firmaväärtus kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on positiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud vara, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtuse vahel omandamise kuupäeval.

Andres Sutt
Juhatuse liige



Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuste langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtuse osas viiakse läbi vara väärtuse languse test, kui sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et firmaväärtuse bilansiline väärtus võib olla vähenenud.

Kapitali- ja kasutusrendid.

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.

Kohustuslik reservkapital.

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

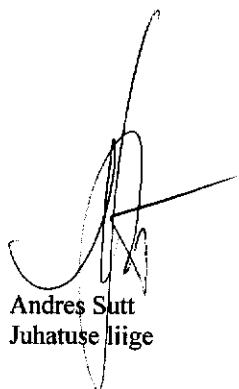
Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Ettevõtte tulu maksustamine.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.detsembrini 2007.a. väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/88 ning alates 1.jaanuarist 2008.a. on maksumääraks 21/79 netodividendelt.

Maksumaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on toodud lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.



Andres Sutt
Juhatuse liige

LISA 2. MÜÜGITULU.

	2007.a.	2006.a.
Tegevusalad:		
Enda kinnisvara ost-müük EMTAK -68101	890 000	-
Kinnisvarabüroode tegevus (hindamine) EMTAK - 68311	1 625 109	1 431 026
Kinnisvarabüroode tegevus (vahendus) EMTAK -68311	8 161 793	10 911 472
Kinnisvarabüroode tegevus (konsultatsioonid) EMTAK - 68311	187 858	198 509
Hoonete ja üürimajade haldus EMTAK - 68321	5 947 244	3 884 622
Muud	33 335	38 142
KOKKU	16 845 339	16 463 771

Kogu müügitulu piirkond on Eesti Vabariik

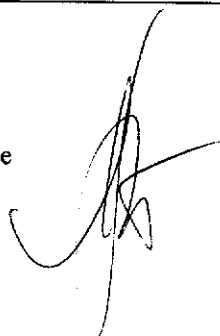
LISA3. MUUD ÄRITULUD

	2007.a.	2006.a.
Viivised, leppetrahvid	54 828	53 554
Tulu põhivara müügist	-	29 065
Muud äritulud	53 827	1 935
KOKKU	108 655	84 554

LISA 4. FINANTSTULUD JA -KULUD

	2007.a.	2006.a.
Intressitulu	197 415	41 385
Intressikulu	-2 281	-9 046
Kasum valuutakursi muutustest	-	142
Kahjum valuutakursi muutustest	-	-2
Tulu tütaretevõtte müügist	736 226	-
Tulu tütaretevõtte osadelt	164 928	-
KOKKU	1 096 288	32 479

Andres Sutt
Juhatuse liige



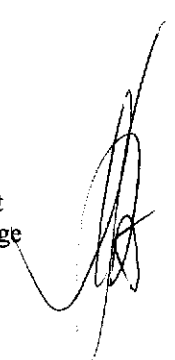
LISA 5. KAUBAD, TOORE, MATERJAL, TEENUSED

	2007.a.	2006.a.
Ostetud teenused	4 844 649	3 083 220
Reklaamikulud	2 183 078	1 446 893
Autode kasutusrent	286 364	222 209
Notaritasud, riigilõivud	77 621	323 892
Sõiduautode ülalpidamiskulud	380 048	181 035
Telefoni- ja sidekulud	156 368	154 216
Kütus	72 710	74 873
Kaubakulu	691 437	3 334
KOKKU	8 692 275	5 489 672

LISA 6. MUUD TEGEVUSKULUD

	2007.a.	2006.a.
Kontorikulud	215 079	345 983
Elekter	14 756	13 877
Koolitus,täiendõpe	98 989	69 138
Väheväärtusliku vara kulu	97 308	146 425
Üürikulu	317 253	282 852
Laekumata arvete kulu	30 275	12 874
Komandeeringukulu	82 849	148 647
Kindlustuskulu	35 510	46 811
Esindus- ja vastuvõtukulu	182 997	156 029
Erisoodustuste maksukulu	117 431	85 209
Kommunaalteenuste kulu	57 515	11 544
Remondikulu	55 905	18 502
Muud kulud	124 568	106 180
KOKKU	1 430 435	1 444 071

Andres Sutt
Juhatuse liige



LISA 7. RAHA

	31.12.2007.a.	31.12.2006.a.	Lisa
Sularaha kassas	318 268	665 663	
Raha arvelduskontodel pangas	578 952	802 632	
Rahaturufondi osakud	19 400	1 874 953	
Lühiajalised deposiidid	2 868 208	-	
KOKKU	3 784 828	3 343 248	

LISA 8. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2007.a.	31.12.2006.a.	
Nõuded ostjate vastu	287 235	922 967	
Viitlaekumised	697 805	3 325	
Muud lühiajalised nõuded	4 144 000	5 599 000	8
Ettemaksed teenuste eest	40 423	41 603	
KOKKU	5 169 463	6 556 895	

LISA 9. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	31.12.2007.a.	31.12.2006.a.
Antud lühiajalised laenud	4 144 000	5 599 000
KOKKU	4 144 000	5 599 000

Laenude tagasimaksmise tähtaeg 31.12.2008.a. Laenud antud %-ga 3-5.

LISA 10. VARUD

	31.12.2007.a.	31.12.2006.a.
Ettemaksed tarnijatele	-	5 384
Lõpetamata toodang	2 849 041	-
KOKKU	2 849 041	5 384

Lõpetamata toodang – kinnisvaraarendus Saaremaal, Lahevere kinnistul.

Andres Sutt
Juhatuse liige



LISA 11. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara

	Ettemaksed	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumuses					
Seis 31.12.2006.a.	3 000		266 321	839 605	1 108 926
Gruppidevaheline					
ümberkvalifitseerimine	-	170 227	-	-170 227	-
Maha kantud	-3 000	-	-	-	3 000
Soetatud 2007.a.	-		86 837	-	86 837
Väljaminekud tütarettevõtte					
müügist	-		-51 270	-31 567	-82 837
Maha kantud	-		-36 631	-35 482	-72 113
Seis 31.12.2007.a.	-	170 227	265 257	602 329	1 037 813
Kulum					
Seis 31.12.2006.a.	-	-	133 131	323 446	456 57
Ümberkvalifitseeritud osatud	-	2 837	-	-2 837	-
Arvestatud kulum 2007.a.	-	34 044	84 739	113 072	231 855
Müüdud põhivara kulum	-	-	-13 127	-29 436	-42 563
Maha kantud põhivara kulum	-	-	-36 631	-35 482	-72 11
Seis 31.12.2007.a.	-	36 881	168 112	368 763	573 756
Jääkväärtus 31.12.2006.a.	3 000	-	133 190	516 159	652 349
Jääkväärtus 31.12.2007.a.	-	133 346	97 145	233 566	464 057

Andres Sutt
Juhatuse liige



Arvustatud põhivara kulusid
ilmsel juhul kaalutatakse, peale selle
Kontroll/Date 04.06.08
Arvustaja/Signatures
C&A 2007/06/08

Investeering kunsti

Seisuga 31.12.2006.a.	113 587
Soetatud 2007.a.	66 100
Seisuga 31.12.2007.a.	179 687
Kokku põhivara jääkväärtuses 31.12.2006.a.	765 936
Kokku põhivara jääkväärtuses 31.12.2007.a.	643 744

Immateriaalne põhivara.

	Firmaväärtus
Seisuga 31.12.2006.a.	-
Soetatud äriühenduse käigus	347 379
Allahindlus	-173 690
Seisuga 31.12.2007.a. soetusmaksumuses	347 379
Seisuga 31.12.2007.a. jääkväärtuses	173 689

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara – muu materiaalne põhivara

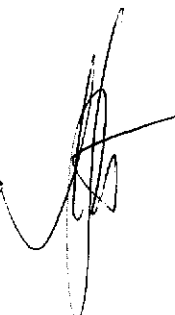
	31.12.2007.a.	31.12.2006.a.
Soetusmaksumuses	527 959	527 959
Bilansiline jääkväärtus	212 832	294 316

LISA 12. TÜTARETTEVÕTTED

Kontserni osalused :

	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus %	
			31.12.2007.a.	31.12.2006.a.
Osaühing LVM Haldus	Eesti	Kinnisvara haldus	0	100
Osaühing LVM Kinnisvara Kuressaare	Eesti	Kinnisvaravahendus	90	50

Andres Sutt
Juhatuse liige



Täiendava osluse soetamine OÜ LVM Kinnisvara Kuressaares

Vastavalt 22.03.2007.a. allkirjastatud kokkuleppele soetas AS Kinnisvarabüroo LVM täiendavalt 40% OÜ LVM Kuressaare osadest, suurendades seeläbi oma osalust 90%-ni. Omandiõigus läks üle allkirjastamise momendil. Tehingu hind oli 100 000 krooni, mille eest tasuti rahas. Ostuhinna ja soetatud osalusele vastavate netovarade bilansilise maksumuse erinevus kajastati firmaväärtusena.

	<u>Õiglane väärtus</u>	<u>Bilansiline väärtus</u>
Raha- ja raha ekvivalendid	63 511	63 511
Nõuded ja ettemaksed	66 014	66 014
Varud	2 691 182	2 691 182
Põhivarad	210 563	210 563
Laenukohustused	-2 550 000	-2 550 000
Võlad emettevõttele	-885 000	-885 000
<u>Muud kohustused</u>	<u>-214 717</u>	<u>-214 717</u>
Netovara	-618 447	-618 447
Soetatud osalus 40%		
Soetatud vara netoväärtus	-247 379	-247 379
Soetusmaksumus (tasutud rahas)	100 000	
Firmaväärtus	347 379	

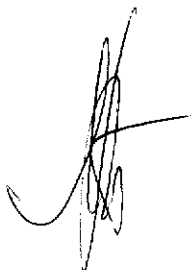
Rahavoog tütarettevõtte soetamisest on 100 000 krooni.

21.12.2007.a. müüs AS Kinnisvarabüroo LVM oma osaluse (s.o.100%) LVM Haldus OÜ-s. Osaluse müügihind oli 1 400 000 krooni ja kasum sellelt tehingult on 736 226 krooni.

Müüdud tütarettevõtte netovara oli müügihetkel järgmine:

Raha- ja raha ekvivalendid	306 812
Nõuded ja ettemaksed	1053 677
Varud	2 104
Põhivarad	40 274
<u>Lühiajalised kohustused</u>	<u>-739 093</u>
Kokku netovara	663 774

Andres Sutt
Juhatuse liige



Arutanud ja allkirjastanud
Rahavoogide ja muude liikumiste kohta
Kontrollitud
04.06.08
Juhatus

Rahavoog tütarettevõtte müügist on 543 188 krooni (s.o.tasutud osaluse müügihind 850 000 krooni, millest on maha arvatud raha müüdud tütarettevõtte bilansis müügi kuupäeval 306 812 krooni).

LISA 13. LAENUKOHUSTUSED

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1-5 aastat	Kohustus kokku
2006.a.			
Laenud juriidilistelt isikutelt	200 000	-	200 000
Liisingukohustus	73 568	5 004	78 572
Laenukohustus kokku	273 568	5 004	278 572
2007.a.			
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 550 000	-	2 550 000
Liisingukohustus	4 999	-	4 999
Laenukohustus kokku	2 554 999	-	2 554 999

Laen saadud AS Hansapank (EURO) intressiga 6,22 %.

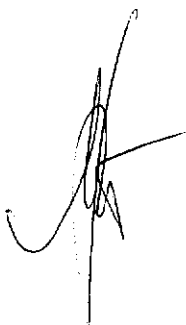
Laenu tagasimakse tähtaeg 2008.a.

Laenu tagatiseks seatud hüpoteek (vt.lisa 19)

LISA 14. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2007.a.	31.12.2006.a.
Võlad tarnijatele	151 674	526 632
Ostjate ettemaksed	50 920	180 577
Klientide tagatisrahad	-	477 380
Maksuvõlad	362 889	650 873
Võlad töövõtjatele	525 486	789 657
Muud võlad	100 000	16 227
KOKKU	1 190 969	2 641 346

Andres Sutt
Juhatuse liige



Aruanne koostanud ja kontrollinud:
 Aruanne koostanud ja kontrollinud:
 Koostanud: 04.06.08
 Kontrollinud:
 Aruanne koostanud ja kontrollinud:

LISA 15. MAKSUVÕLAD

	31.12.2007.a.	31.12.2006.a.
Käibemaks	83 135	95 883
Sotsiaalmaks	172 797	329 238
Üksikisiku tulumaks	91 915	191 954
Töötuskindlustus maksed	3 372	8 169
Kogumispensioni maksed	6 087	13 870
Ettevõtte tulumaks	5 583	11 759
KOKKU	362 889	650 873

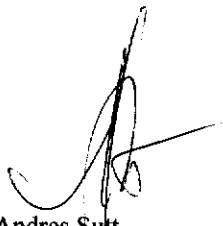
LISA 16. OMAKAPITAL

Emaettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2006.a. on 51 A aktsiat, väärtusega 13000 krooni. Kokku 663000 krooni.

LISA 17. ETTEVÕTTE POTENTSIAALNE TULUMAKSUKOHUSTUS.

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2007.a. moodustab 8 236 401 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 729 644 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 6 506 757 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.a.



Andres Sult
Juhatuse liige

LISA 18. KAPITALI- JA KASUTUSRENDID.**Kontsern rentnikuna**

Kontsern on kapitalirendi tingimustel soetanud materiaalsel põhivara. Nimetatud soetustest on kontsernil sisuga 31.detsember järgmised kohustused:

	2007.a.	2006.a.
Kohustuste lühiajal.osa – maksetähtajaga kuni 1 aasta	4 999	73 568
Kohustuste pikaajal.osa – maksetähtajaga 1-5 aastat	-	5 004
Kapitalirendi võlgnevus kokku	4 999	78 572

Kasutusrent.

2007.a oli kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 508 124 krooni, sellest oli autode kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 286 364 krooni ja ruumide rendikulu 221 760 krooni.

Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendi maksed jagunevad ajaliselt:

Maksetähtajaga 1-5 aastat - 873 146 krooni

2008.a. kuulub tasumisele kasutusrendi makseid 439 637 krooni

LISA 19. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Vastavalt AS Hansapank ja OÜ LVM Kinnisvara Kuressaare vahel sõlmitud lepingule 31.01.2007.a. on seatud AS Hansapank kasuks hüpoteek Lahevere kinnistule summas 3 315 000 krooni. Aktsiaseltsilt Hansapank saadud laenu summas, 2 550 000 krooni tagatiseks on AS Kinnisvarabüroo LVM poolt antud garantii 31.01.2007.a. Garnatiikiri 07-013768-JK.

LISA 20. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Kontsern on müünud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

Müügid:

	2007.a.	2006.a.
Juhatusel liikmega seotud firmad	1 015 344	52 969

Andres Sutti
Juhatusel liige

Nimetatud tehingutest on kontsernil seisuga 31. detsember seotud osapoolte vastu järgmised nõuded:

	2007.a.	2006.a.
Juhatuse liikmega seotud firmad	-	3793

Kõik teenused on osutatud turuhindades.

Lisaks eelpool kirjeldatud tehingutele on kontsern andnud ja saanud tagasi lühiajalist laenu:

	Antud laen	Tagastatud laen	Kohustus 31.detsember
2006.a.			
Juhatuse liikmega seotud			
firmale	2 790 000	990 000	4 794 000
Omanikule	900 000	900 000	-
Omanikule antud laen – 5%			
Firmadele 0-3%			
2007.a.			
Juhatuse liikmega seotud			
firmale	1 500 000	2 300 000	3 994 000
Laenu intressid	119 941	-	119 941
Leppetrahv	100 000	-	100 000

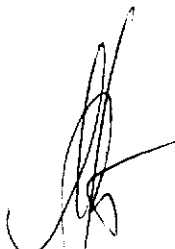
Laenud antud intressiga 3-5%. Laenude tagasimaksmise tähtaeg 31.12.2008.a.



Andres Sutt
Juhatuse liige

LISA 21. EMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA BILANSS

	31.12.2007.a.	31.12.2006.a.
Raha	3 714 146	3 052 344
Nõuded ja ettemaksed	6 466 221	6 215 152
KÄIBEVARA KOKKU	10 180 367	9 267 496
Pikaajalised finantsinvesteeringud	120 000	60 000
Materiaalne põhivara	473 969	527 402
PÕHIVARA KOKKU	593 969	587 402
VARAD KOKKU	10 774 336	9 854 898
Võlad ja ettemaksed	1 044 185	2 072 431
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	1 044 185	2 072 431
Aktiivkapital	663000	663000
Kohustuslik reservkapital	66300	66300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 053 167	3 890 090
Aruandeaasta kasum	1 947 684	3 163 077
OMAKAPITAL KOKKU	9 730 151	7 782 467
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	10 774 336	9 854 898



Andres Sutt
Juhatuse liige

LISA 22. EMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

	<u>2007.a.</u>	<u>2006.a.</u>
Müügitulu	8 590 759	12 441 180
Muud äritulud	57 086	58 680
Kaup, toore, materjal, teenused	-2 568 053	-2 473 480
Mitmesugused tegevuskulud	-1 005 793	-1 061 883
Tööjõukulud:		
Palgakulud	-3 425 471	-4 251 941
Sotsiaalmaksud	-1 139 534	-1 415 199
Põhivara kulum	-161 549	-155 996
Muud ärikskulud	-364	-10 527
Ärikasum	347 081	3 130 834
Finantstulud ja -kulud:		
Intressitulud ja -kulud	240 603	32 103
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-	140
Tulu osaku müügist	1 360 000	-
Finantstulud ja -kulud kokku	1 600 603	32 243
Kasum enne tulumaksustamist	1 947 684	3 163 077
Aruandeaasta puhaskasum	1 947 684	3 163 077



Andres Sutt
Juhatuse liige

LISA 23. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2007.a.	2006.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	347 081	3 130 834
Põhivara kulum	161 549	155 996
Kasum põhivara müügist	-	-29 065
Äritegevusega seotud nõuete ja ettem. muutus	-525 472	384 179
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem.muutus	-954 673	-90 613
Makstud intressid	-2 281	-9 046
Rahavood äritegevusest kokku	-973 796	3 542 285
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetus	-108 116	-247 252
Põhivara müük	-	152 542
Antud laenud	-3 070 000	-4 994 000
Antud laenude tagasimaksed	3 535 000	2 909 000
Saadud intressid	52 287	38 317
Tütarettevõtte müük	1 400 000	168 000
Tütarettevõtte soetus	-100 000	-20 000
Rahavood investeerimistegevusest kokku	1 709 171	- 1 993 393
Rahavood finantseerimisest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-73 573	-113 948
Rahavood finantseerimisest kokku	-73 573	-113 948
Rahavood kokku	661 802	1 434 944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	3 052 344	1 617 260
Raha ja raha ekvivalentide muutus	661 802	1 434 944
Valuutakursi muutuste mõju	-	140
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	3 714 146	3 052 344


 Andres Sutt
 Juhatuse liige

**LISA 24. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI
MUUTUSTE ARUANNE**

	Aksiakapital	Kohustuslik Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
<u>Seisuga 31.12.2005.a.</u>	663 000	66 300	3 890 090	4 619 390
Aruandeaasta kasum	-	-	3 163 077	3 163 077
<u>Seisuga 31.12.2006.a.</u>	663 000	66 300	7 053 167	7 782 467
Aruandeaasta kasum	-	-	1 947 684	1 947 684
<u>Seisuga 31.12.2007.a.</u>	663 000	66 300	9 000 851	9 730 151



Andres Sutt
Juhatuse liige

**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD
2007. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.**

AS Kinnisvarabüroo LVM juhatus on koostanud konsolideeritud 2006. majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 30.05.2008.a.

Juhatus:

Andres Sutt juhatus liige 30.mai 2008.a.

Ingmar Sasking juhatus liige 30.mai 2008.a.

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust, läbi vaadanud ja aktsionäridele esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Jaan Lepp nõukogu liige 30.05.2008.a.

Ülle Lepp nõukogu liige 30.05.2008.a.

Aivo Kurik nõukogu liige 30.05.2008.a.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku dividende mitte maksta.

Jaotamata kasumi jääk 31.12.2006.a. 7 205 600

2007. majandusaasta kasum 1 030 801

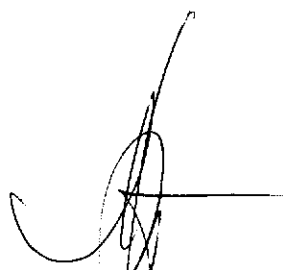
Jaotamata kasumi jääk peale 2007. majandusaasta aruande
kinnitamist 8 236 401

Andres Sutt juhatuse liige 30.mai 2008.a.

Ingmar Saksing juhatuse liige 30.mai 2008.a.

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

Nimi	Elukoht	Isikukood	Aktsiate arv	Summa
ANDRES SUTT	Eesti Vabariik	36504254237	17	221000
INGMAR SAKSING	Eesti Vabariik	37212144233	17	221000
JAAN LEPP	Eesti Vabariik	36003190240	17	221000



Andres Sutt
Juhatuse liige

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**AS Kinnisvarabüroo LVM aktsionäridele**

Oleme auditeerinud Konsolideerimisgrupi Kinnisvarabüroo LVM AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, 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 6 kuni 27, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks 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 audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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, juhatuse 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Konsolideerimisgrupi Kinnisvarabüroo LVM AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Aino Allas
A&P Projekt

04. juunil 2008