

09.06.2009

lk. nr. 78401
Eve

**KONSOLIDEERMISGRUPI
2008. MAJANDUSAASTA ARUANNE**

ÄRINIMI

AS KINNISVARABÜROO LVM

MAJANDUSAASTA ALGUS 01.jaanuar 2008.a.

MAJANDUSAASTA LÕPP 31.detsember 2008.a.

ÄRIREGISTRI KOOD 10033331

AADDRESS Rütütl 38, Pärnu 80011
Eesti Vabariik

TELEFON 372-4477000

FAKS 372-4477009

KODULEHEKÜLG www.lvm.ee

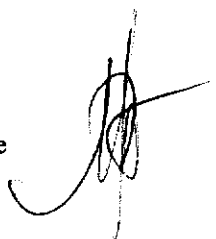
TEGEVJUHT Andres Sutt

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. Põhivara kulum ja väärtuste langus	16
Lisa 8. Raha	16
Lisa 9. Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 10. Muud lühiajalised nõuded	16
Lisa 11. Varud	16
Lisa 12. Materiaalne ja immateriaalne põhivara.....	17-18
Lisa 13. Tütaretevõtted	18-20
Lisa 14. Laenukohustused	20
Lisa 15. Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 16. Maksuvõlad	21
Lisa 17. Omakapital	21
Lisa 18. Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus.....	21
Lisa 19. Kapitali- ja kasutusrendid	22
Lisa 20. Laenu tagatis ja panditud vara	22
Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega	22-23
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	24
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne	27
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad majandusaasta aruandele	28
Kasumi jaotamise ettepanek	29
Aktsionäride nimekiri	30
Müügitulu	31

Andres Sutt
Juhatuse liige



TEGEVUSARUANNE

AS Kinnisvarabüroo LVM konsolideerimisgruppi kuulub peale emaettevõtte üks tütarettevõtte:

- osühing LVM Kinnisvara Kuressaare, mis tegeleb Saaremaal kinnisvarateenuse pakkumisega. 2008. aastal soetati täienadavalt 10% -line osalus, seega on nüüd AS Kinnisvarabüroo LVM osalus tütarettevõttes on 100%.

AS Kinnisvarabüroo LVM tegevusvaldkondadeks on peamiselt vahendustegevus ja hindamistööd.

Kogu konsolideerimisgrupi müügitulu oli 2008.a. 4 703 183 krooni.

Majandusaasta kahjum oli 2 321 705 krooni

2008.a. keskmine töötajate arv oli 19 töötajat.

Kogu töötasude summa oli 2 822 741 krooni.

Juhatuse liikme tasu oli 293808 krooni, nõukogu liikmete tööd ei tasustatud, ning muid hüvesid juhatuse ega nõukogu liikmed ei saanud.

2008. aasta majanduskeskkond halvenes ja enim mõjutatud oli sellest kinnisvaravaldkond.

Tehingute mahud vähenesid peamiselt laenuvõimaluste halvenemisest, euribori tõus tõi kaasa intresside kasvu kordades võrreles eelmiste aastatega. Lisaks algas alates kolmanda kvartali lõpust peale üleilmne finantskriis, mis vähendas laenude andmist järsult.

Aasta viimases kvartalis alanud tööpuuduse kiire kasv põhjustas suure ebakindluse tuleviku suhtes inimestele ja ettevõtetele, mis jällegi mõjus tehingute käibeleg negatiivselt. Tehingute mahu kasvu pidurdumine tulenes enamuse müüjate aeglasest kohanemisest langeva turuga, kuna tegemist on esimese kriisiga Eesti kinnisvaraturul, mille tulemusena hinnad ei langenud nii kiiresti kui langes ostujõud.

2009. aastal on jätkuvalt kinnisvaraturg langevas trendis, kuid kuna majanduslangus on jõudnud kõigini, siis prognoosime olukorra stabiliseerumist, mis tähendab, et tehingute rahaline maht on väiksem kui eelnevatel aastatel, kuid arvuline maht võib isegi kosuda.



Andres Sutt
Juhatuse liige

Uued trendid turul on:

- palju vara tuleb turule müügisurvega finantsasutuste poolt;
- märkimisväärselt rohkem on turul statistikas kajastamata vara võõrandamistehinguid, mis tehakse täiturite enampakkumistel;
- kinnisvarafirmade osakaal väheneb, mis on positiivne allesjääjatele;
- langevad hinnad võivad tuua ostjana tagasi soomlased;
- vahendustasude laekumine võib olla keerulisem võrreldes eelnevate aastatega.

2008.a. lahkus kolm maaklerit.

2009.a. on plaanis:

- võtta tööle kaks maaklerit;
- kärpida tegevuskulusid;
- tihendada koostööd finantsasutustega müügiobjektide leidmiseks;
- liita endaga tütarettevõtte OÜ LVM Kinnisvara Kuressaare;
- saada oma kliendiks Swedbank hindamisteenuste osutamisel.

Peamised finantssuhtarvud konsolideerimisgrupi majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta:

	2008.a.	2007.a.
Käibe ärirentaablus (Ärikasum/müügitulud*100)	-54,92	-0,39
Käibe puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulud*100)	-49,36	6,12
Maksevõime kordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	8,99	3,15
Omakapitali kordaja (omakapital/kohust. ja omakapital kokku)	0,65	0,70

Andres Sutt juhatuse liige 09.märts 2009.a..

Ingmar Saksing juhatuse liige 09.märts 2009.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 09.märts 2009.a.

Ingmar Saksing

juhatuse liige 09.märts 2009.a.

KONSOLIDEERITUD BILANSS

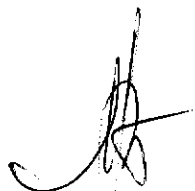
	<u>31.12. 2008.a.</u>	<u>31.12. 2007.a.</u>	<u>Lisad</u>
VARAD			
Käibevara			
Raha	1 661 543	3 784 828	8
Nõuded ja ettemaksed	4 370 976	5 169 463	9
Varud	3 113 256	2 849 041	11
Käibevara kokku	9 145 775	11 803 332	
 Põhivara			
Materiaalne põhivara	626 781	643 744	12
Immateriaalne põhivara	-	173 689	12
Põhivara kokku	626 781	817 433	
 VARAD KOKKU	9 772 556	12 620 765	
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	213 008	2 554 999	14
Võlad ja ettemaksed	804 359	1 190 969	15
Lühiajalised kohustused kokku	1 017 367	3 745 968	
 Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised liisingukohustused	2 411 193	-	19
Pikaajalised kohustused kokku	2 411 193	-	
Kohustused kokku	3 428 560	3 745 968	
 Omakapital			
Vähemusosalus	-	-90 904	
Aksia- ja osakapital	663 000	663 000	17
Kohustuslik reservkapital	66 300	66 300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 936 401	7 205 600	
Aruandeaasta kasum	-2 321 705	1 030 801	
Omakapital kokku	6 343 996	8 874 797	
 KOHUST. JA OMAKAPITAL KOKKU	9 772 556	12 620 765	



Andres Sutt
Juhatuse liige

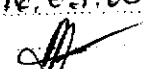
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	2008.a.	2007.a.	Lisad
Müügitulu	4 703 183	16 845 339	2
Muud äritulud	66 202	108 655	3
Kaubad, toore, materjal, teenused	-2 217 335	-8 692 275	5
Mitmesugused tegevuskulud	-883 303	-1 430 435	6
Tööjõu kulud:			
Palgakulud	-2 789 279	-4 860 195	
Sotsiaalmaksud	-927 133	-1 617 958	
Põhivara kulum	-527 057	-405 545	7
Muud ärikulud	-8 240	-13 073	
Ärikasum	-2 582 962	-65 487	
Finantstulud ja -kulud			
Tulu tütarettevõtte müügist	-	736 226	4,13
Finantstulu tütarettevõtte osadelt	34 612	164 928	4,13
Intressitulud ja -kulud	314 595	195 134	4
Kasum(-kahjum) valuutakursi muutustest	-8 203	-	4
Finantstulud ja -kulud kokku	341 004	1 096 288	
Kasum enne tulumaksustamist	-2 241 958	1 030 801	
Tulumaks	-79 747	-	
Aruandeaasta puhaskasum	-2 321 705	1 030 801	
s.h. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	-2 321 705	1 087 034	
“ vähemusosaluse osa puhaskasumist	-	-56 233	



Andres Sütt
Juhatuse liige

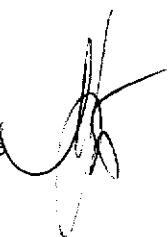
16.03.09



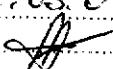
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2008.a.	2007.a.	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	-2 582 962	-65 487	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	527 057	405 545	7,12
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	259 962	-230 438	9
Varude muutus	-264 215	-2 845 761	11
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem.muutus	-395 585	-894 611	15
Makstud intressid	-5 638	-2 281	
Makstud ettevõtte tulumaks	-79 747	-	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 541 128	-3 633 033	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	-68 956	-152 937	12
Põhivara müük	24 067	-	12
Antud laenud	-1 000	-2 770 000	10
Antud laenude tagasimaksed	195 000	3 535 000	10
Saadud intressid	123 743	52 935	
Tütarettevõtte soetus	-4 000	-100 000	13
Tütarettevõtte müük	550 000	543 188	13
Makstud dividendid	-300 000	-	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	518 854	1 108 186	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	-	3 670 000	14
Saadud laenude tagasimaksed	-75 020	-630 000	14
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-17 788	-73 573	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-92 808	2 966 427	
Rahavood kokku	-2 115 082	441 580	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 784 828	3 343 248	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 115 082	441 580	
Valuutakursi muutuste mõju	-8 203	-	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 661 543	3 784 828	

Andres Sutt
Juhatuse liige



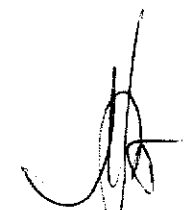
16.03.09



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<u>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</u>					
	Aksia- osakapital)	Kohust. reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
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
2008.a. kahjum	-	-	-2 321 705	-2 321 705		-2 321 705
Vähemusosa ost	-	-	-	-	90 904	90 904
Dividendideks	-	-	-300 000	-300 000	-	-300 000
Saldo 31.12.2008.a.	663 000	66 300	5 614 696	6 343 996	-	6 343 996

Osanike otsusega 27.06.2008.a. ostsustati välja maksta 2008.a. netodividendiena 300 000 krooni.



Andres Sutt
Juhatuse liige

Arutanud ja heakskiitnud
Kinnisvarabüroo LVM juhatuse liige
16.03.09
Kinnisvarabüroo LVM juhatuse liige
Kinnisvarabüroo LVM 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.

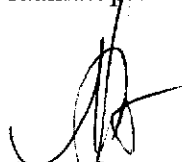
Kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1

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
Juhatuse 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 õiglates 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.

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. Varade kirjel kajastakse ka arendusobjekti soetamiseks ja arendamiseks võetud laenudelt makstavad intressid. 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 osapoolle 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.

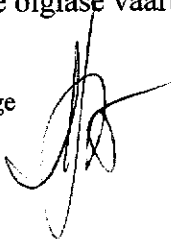
Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Püsiva väärtusega kunstiteoseid ei amortiseerita.

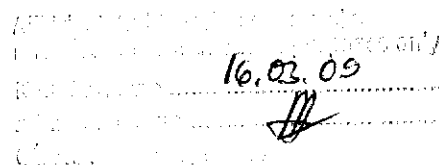
Immateriaalne põhivara - firmaväärtus.

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
Juhatuses liige



16.03.09



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.

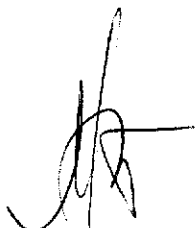
Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

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.

	2008.a.	2007.a.
Tegevusalad:		
Enda kinnisvara ost-müük EMTAK -68101	-	890 000
Kinnisvarabüroode tegevus (hindamine)	1 071 565	1 625 109
EMTAK - 68311		
Kinnisvarabüroode tegevus (vahendus)	3 406 525	8 161 793
EMTAK -68311		
Kinnisvarabüroode tegevus (konsultatsioonid)	65 981	187 858
EMTAK - 68311		
Hoonete ja üürimajade haldus EMTAK - 68321	15 000	5 947 244
Muud	144 112	33 335
KOKKU	4 703 183	16 845 339

Kogu müügitulu piirkond on Eesti Vabariik

LISA3. MUUD ÄRITULUD

	2008.a.	2007.a.
Viivised, leppetrahvid	52 500	54 828
Muud äritulud	13 702	53 827
KOKKU	66 202	108 655

LISA 4. FINANTSTULUD JA -KULUD

	2008.a.	2007.a.
Intressitulu	383 264	197 415
Intressikulu	-68 669	-2 281
Kahjum valuutakursi muutustest	-8 203	-
Tulu tütarettevõtte müügist	-	736 226
Tulu tütarettevõtte osadelt	34 612	164 928
KOKKU	341 004	1 096 288

Andres Sutt
Juhatuse liige



16.03.09


LISA 5. KAUBAD, TOORE, MATERJAL, TEENUSED

	2008.a.	2007.a.
Ostetud teenused	320 896	4 844 649
Reklaamikulud	1 110 063	2 183 078
Autode kasutusrent	262 276	286 364
Notaritasud, riigilõivud	99 694	77 621
Sõiduautode ülapidamiskulud	158 119	380 048
Telefoni- ja sidekulud	143 583	156 368
Kütus	122 704	72 710
Kaubakulu	-	691 437
KOKKU	2 217 335	8 692 275

LISA 6. MUUD TEGEVUSKULUD

	2008.a.	2007.a.
Kontorikulud	94 068	215 079
Elekter	14 165	14 756
Koolitus, täiendõpe	101 293	98 989
Väheväärtusliku vara kulu	27 354	97 308
Üürikulu	292 400	317 253
Laekumata arvete kulu	9 120	30 275
Komandeeringukulu	76 600	82 849
Kindlustuskulu	54 563	35 510
Esindus- ja vastuvõtukulu	11 909	182 997
Erisoodustuste maksukulu	60 548	117 431
Kommunaalteenuste kulu	67 122	57 515
Remondikulu	2 104	55 905
Muud kulud	72 057	124 568
KOKKU	883 303	1 430 435



Andres Sutt
Juhatuse liige

LISA 7. PÕHIVARA KULUM JA VÄÄRTUSTE LANGUS

	2008.a.	2007.a.
Materiaalse põhivara kulum	215 044	231 855
Mahakantud põhivara kulum	8 808	-
<u>Firmaväärtuse allahindlus</u>	<u>303 205</u>	<u>173 690</u>
KOKKU	527 057	405 545

LISA 8. RAHA

	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.	Lisa
Sularaha kassas	50 028	318 268	
Raha arvelduskontodel pangas	1 089 128	578 952	
Rahaturufondi osakud	-	19 400	
<u>Lühiajalised deposiidid</u>	<u>522 387</u>	<u>2 868 208</u>	
KOKKU	1 661 543	3 784 828	

LISA 9. NÕUDED JA ETTEMAKSED

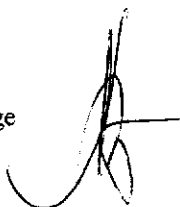
	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.	
Nõuded ostjate vastu	42 677	287 235	
Viitlaekumised	344 295	697 805	
Muud lühiajalised nõuded	3 950 000	4 144 000	8
Ettemaksed teenuste eest	25 027	40 423	
<u>Maksude ettemaksed</u>	<u>8 977</u>	<u>-</u>	
KOKKU	4 370 976	5 169 463	

LISA 10. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
<u>Antud lühiajalised laenud</u>	<u>3 950 000</u>	<u>4 144 000</u>
KOKKU	3 950 000	4 144 000

Laenude tagasimaksmise tähtaeg 31.12.2009.a. Laenud antud 5%-ga .

Andres Sutt
Juhatuse liige



16.03.09
12

LISA 11. VARUD

	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Lõpetamata toodang	3 113 256	2 849 041
KOKKU	3 113 256	2 849 041

Lõpetamata toodang – kinnisvaraarendus Saaremaal, Lahevere kinnistul.

LISA 12. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Seis 31.12.2007.a.	170 227	265 257	602 329	1 037 813
Soetatud 2008.a.	-	211 456	-	211 456
Maha kantud	-	-35 660	-	-35 660
Seis 31.12.2008.a.	170 227	441 053	602 329	1 213 609

Kulum

Seis 31.12.2007.a.	36 881	168 112	368 763	573 756
Arvestatud kulum 2008.a.	34 046	83 231	97 767	215 044
Maha kantud põhivara kulum	-	-26 852	-	-26 852
Seis 31.12.2008.a.	70 927	224 491	466 530	761 948

Jääkväärtus 31.12.2007.a.	-	133 346	97 145	233 566	464 057
Jääkväärtus 31.12.2008.a.	-	99 300	216 562	135 799	451 661

Andres Sutt
Juhatuse liige



16.03.09

Investeering kunsti

Seisuga 31.12.2007.a.	179 687
Soetatud 2008.a.	19 500
Müüdid	24 067
Seisuga 31.12.2008.a.	175 120

Kokku materiaalne põhivara jääkväärtuses 31.12.2007.a.	643 744
Kokku materiaalne põhivara jääkväärtuses 31.12.2008.a.	626 781

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
Soetatud äriühenduse käigus	129 516
Allahindlus	-303 205
Seisuga 31.12.2008.a. soetusmaksumuses	476 895
Seisuga 31.12.2008.a. jääkväärtuses	-

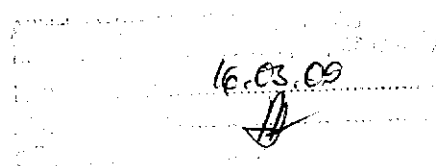
Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara – muu materiaalne põhivara

	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Soetusmaksumuses	183 000	527 959
Bilansiline jääkväärtus	162 260	294 316

Andres Sutt
Juhatuse liige



16.03.09



LISA 13. TÜTARETTEVÕTTED

Kontserni osalused :

	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus %	
			31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Osaühing LVM Kinnisvara Kuressaare	Eesti	Kinnisvaravahendus	100	90
		Vabariik		

Täiendava osaluse soetamine OÜ LVM Kinnisvara Kuressaares

Vastavalt 24.10.2008.a. allkirjastatud kokkuleppele soetas AS Kinnisvarabüroo LVM täiendavalt 10% OÜ LVM Kinnisvara Kuressaare osadest, suurendades seeläbi oma osalust 100 %-ni.

Omandiõigus läks üle allkirjastamise momendil. Tehingu hind oli 4 000 krooni, mille eest tasuti rahas. Ostuhinna ja soetatud osalusele vastavate netovarade bilansilise maksumuse erinevus kajastati firmaväärtusena.

	Õiglane väärtus	Bilansiline väärtus
Raha- ja raha ekvivalendid	11 212	11 212
Nõuded ja ettemaksed	22 571	22 571
Varud	3 081 647	3 081 647
Põhivarad	291 894	291 891
Laenukohustused	-2 658 258	-2 658 258
Võlad ematettevõttele	-1 836 083	-1 826 083
Muud kohustused	-168 150	-168 150
Netovara	-1 255 167	-1 255 167

Soetatud osalus 10%

Soetatud vara netoväärtus	-125 516	-125 516
---------------------------	----------	----------

Soetusmaksumus (tasutud rahas)	4 000
--------------------------------	-------

Firmaväärtus	129 516
--------------	---------

Rahavoog tütarettevõtte soetamisest on 4 000 krooni.

Firmaväärtuse allahindlus 100%

Andres Sutt
Juhatuse liige



16.03.09


LISA 14. LAENUKOHUSTUSED

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1-5 aastat	Kohustus kokku
2007.a.			
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 550 000	-	2 550 000
Liisingukohustus	4 999	-	4 999
Laenukohustus kokku	2 554 999	-	2 554 999
2008.a.			
Laen saadud Swedbank AS	190 004	2 284 976	2 474 980
DnB Nord liising	23 004	126 217	149 221
Laenukohustus kokku	213 008	2 411 193	2 624 201

Laen saadud Swedbank AS (EURO) intressiga 6,683 %.

Laenu tagasimakse tähtaeg 31.07.2013.a.

Laenu tagatiseks seatud hüpoteek (vt.lisa 19)

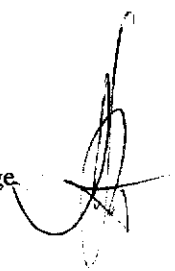
DnB Nord Liisingu kaudu soetatud sõiduauto Volvo V50 tähtajaga 60 kuud.

Intressimäär: 6 kuu Euribor + 1.30%

LISA 15. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Võlad tarnijatele	158 768	151 674
Ostjate ettemaksed	102 410	50 920
Maksuvõlad	161 713	362 889
Võlad töövõtjatele	381 218	525 486
Muud võlad	250	100 000
KOKKU	804 359	1 190 969

Andres Sutt
Juhatuse liige




LISA 16. MAKSUVÕLAD

	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Käibemaks	15 779	83 135
Sotsiaalmaks	91 267	172 797
Üksikisiku tulumaks	48 555	91 915
Töötuskindlustus maksed	2 119	3 372
Kogumispensioni maksed	2 930	6 087
Ettevõtte tulumaks	1 063	5 583
KOKKU	161 713	362 889

Seisuga 31.12.2008.a. Maksu- ja Tolliameti ettemaksukontol ettemaks 8977 krooni.

LISA 17. OMAKAPITAL

Emaettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2008.a. on 51 A aktsiat, väärtusega 13000 krooni. Kokku 663000 krooni.

LISA 18. ETTEVÕTTE POTENTSIAALNE TULUMAKSUKOHUSTUS.

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2008.a. moodustab 5 614 696 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedagi kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 179 086 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 4 435 610 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.a.

Andres Sutt
Juhatuse liige



16.03.09


LISA 19. KAPITALI- JA KASUTUSRENDID.**Kontsern rentnikuna**

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

	2008.a.	2007.a.
Kohustuste lühiajal.osa – maksetähtajaga kuni 1 aasta	23 004	4 999
Kohustuste pikaajal.osa – maksetähtajaga 1-5 aastat	126 217	-
Kapitalirendi võlgnevus kokku	149 221	4 999

Kasutusrent.

2008.a oli kasutusrendilepingutest tulenev rendukulu kokku 447 608 krooni, sellest oli autode kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 225 848 krooni ja ruumide rendikulu 221 760 krooni.

Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendi maksed jagunevad ajaliselt:

Maksetähtajaga 1-5 aastat - 629 287 krooni

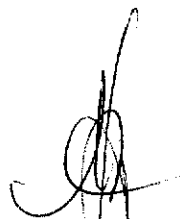
2009.a. kuulub tasumisele kasutusrendi makseid 416 920 krooni

LISA 20. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

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

Garnatiikiri 07-013768-JK.

2008.a. pikendatud laenu tagasimakse tähtaeg kuni 31.07.2013.a.



Andres Sutt
Juhatuse liige

16.03.09
11

LISA 21. **TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**

Kontsern on müünud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

Müügid:

	<u>2008.a.</u>	<u>2007.a.</u>
Juhatuse liikmega seotud firmad	11 584	1 015 344

Nimetatud tehingutest kontsernil seisuga 31. detsember seotud osapoolte vastu nõudeid ei ole.

Kõik teenused on osutatud turuhindades.

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

	<u>Antud laen</u>	<u>Tagastatud laen</u>	<u>Kohustus 31.detsember</u>
2007.a.			
Juhatuse liikmega seotud firmale	1 500 000	2 300 000	3 994 000
Laenu intressid	119 491	-	119 491
Leppetrahv	100 000	-	100 000

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

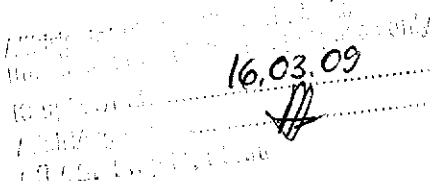
2008.a.

Juhatuse liikmega seotud firmale	1 000	45 000	3 950 000
Laenu intressid	202 466	-	321 957

Laenud antud intressiga 5%. Laenude tagasimaksmise tähtaeg 31.12.2009.a.

2008.a. müüdud juhatuse liikmele põhivara (kunst) 24 067 krooni väärtuses ja ostetud 6 000 krooni eest. Tehingud teostatud turuhinnas.


Andres Sutt
Juhatuse liige


16.03.09

LISA 22. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA BILANSS

	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Raha	1 616 241	3 714 146
Nõuded ja ettemaksed	6 390 011	6 466 221
KÄIBEVARA KOKKU	8 006 252	10 180 367
Pikaajalised finantsinvesteeringud	124 000	120 000
Materiaalne põhivara	349 137	473 969
PÕHIVARA KOKKU	473 137	593 969
VARAD KOKKU	8 479 389	10 774 336
Võlad ja ettemaksed	683 801	1 044 185
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	683 801	1 044 185
Aktsiakapital	663 000	663 000
Kohustuslik reservkapital	66 300	66 300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	8 700 851	7 053 167
Aruandeaasta kasum	-1 634 563	1 947 684
OMAKAPITAL KOKKU	7 795 588	9 730 151
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	8 479 389	10 774 336


 Andres Sutt
 Juhatuse liige

16.03.09


LISA 23. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

	2008.a.	2007.a.
Müügitulu	3 669 053	8 590 759
Muud äritulud	52 505	57 086
Kaup, toore, materjal, teenused	-1 835 068	-2 568 053
Mitmesugused tegevuskulud	-723 318	-1 005 793
Tööjõukulud:		
Palgakulud	-2 204 540	-3 425 471
Sotsiaalmaksud	-733 277	-1 139 534
Põhivara kulum	-148 721	-161 549
Muud ärikulud	-6 500	-364
Ärikasum (-kahjum)	-1 929 866	347 081
Finantstulud ja -kulud:		
Intressitulud ja -kulud	383 253	240 603
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-8 203	-
Tulu osaku müügist	-	1 360 000
Finantstulud ja -kulud kokku	375 050	1 600 603
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-1 554 816	1 947 684
Tulumaks	-79 747	-
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	- 1 634 563	1 947 684



Andres Sutt
Juhatuse liige

16.03.09
H

LISA 24 EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2008.a.	2007.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-1 929 866	347 081
Põhivara kulum	139 913	161 549
Kahjum põhivara mahakandmisest	8 808	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettem. muutus	194 330	-525 472
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem.muutus	-355 374	-954 673
Makstud ettevõtte tulumaks	-79 747	-
<u>Makstud intressid</u>	-	-2 281
Rahavood äritegevusest kokku	-2 021 936	-973 796
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetus	-47 956	-108 116
Põhivara müük	24 067	-
Antud laenud	-603 600	-3 070 000
Antud laenude tagasimaksed	195 000	3 535 000
Saadud intressid	123 732	52 287
Makstud dividendid	-300 000	-
Tütarettevõtte müük	550 000	1 400 000
<u>Tütarettevõtte soetus</u>	-4 000	-100 000
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-62 757	1 709 171
Rahavood finantseerimisest		
<u>Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed</u>	-5 009	-73 573
Rahavood finantseerimisest kokku	-5 009	-73 573
<u>Rahavood kokku</u>	-2 089 702	661 802
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	3 714 146	3 052 344
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 089 702	661 802
Valutakursi muutuste mõju	-8 203	-
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	1 616 241	3 714 146


 Andres Sutt
 Juhatuse liige

Aruanne koostanud:
 Aruanne kontrollinud:
 Aruanne heakskiitnud:
 16.03.09


**LISA 25. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI
MUUTUSTE ARUANNE**

	Aktsiakapital	Kohustuslik Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
Seisuga 31.12.2006.a.	663 000	66 300	7 053 167	7 782 467
Aruandeaasta kasum	-	-	1 947 684	1 947 684
Seisuga 31.12.2007.a.	663 000	66 300	9 000 851	9 730 151
Dividendideks	-	-	-300 000	-300 000
Aruandeaasta kahjum	-	-	-1 634 563	-1 634 563
Seisuga 31.12.2009.a.	663 000	66 300	7 066 288	7 795 588



Andres Sutt
Juhatuse liige

16.03.09
H

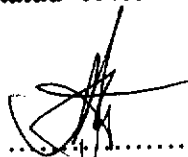
**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD
2008. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.**

AS Kinnisvarabüroo LVM juhatus on koostanud konsolideeritud 2008. majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

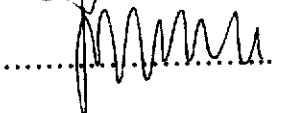
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 09.03.2009.a..

Juhatus:

Andres Sutt juhatus liige



Ingmar Sasking juhatus liige



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.

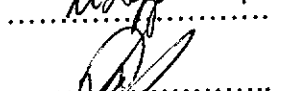
Nõukogu:

Jaan Lepp nõukogu liige



08.05.2009a.

Ülle Lepp nõukogu liige



8.05.2009a.

Aivo Kurik nõukogu liige



08.05.2009a.

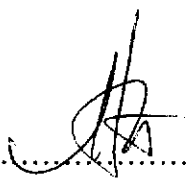
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

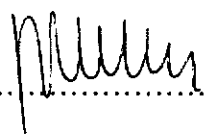
Juhatus teeb ettepaneku dividende mitte maksta.

Jaotamata kasumi jääk 31.12.2007.a. 7 936 401

2008. majandusaasta kahjum 2 321 705

Jaotamata kasumi jääk peale 2008. majandusaasta aruande
kinnitamist 5 614 696

Andres Sutt juhatuseliige  09.märts 2009.a.

Ingmar Saksing juhatuseliige  09.märts 2009.a.

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

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



Andres Sutt
Juhatuseliige

AS Kinnisvarabüroo LVM

MÜÜGITULU

2008.a.

EMTAK kood 6831 – kinnisvarabüroode tegevus
müügitulu **3 669 053** krooni.



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 2008, 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 korrekse 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 omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad 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 märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Meie arvates ei ole konsolideerimisgrupi juhtkond piisavalt konservatiivselt hinnanud varude väärtust. 31.12.2008.a. on bilansis kajastatud varude väärtus 3 113 256 krooni, mille neto realiseerimisväärtus võib osutuda madalamaks nende bilansilisest maksumusest.

Märkusega arvamus

Oleme seisukohal, et välja arvatud lõigus "Märkusega arvamuse avaldamise alus" kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Konsolideerimisgrupi Kinnisvarabüroo LVM AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Aino Allas
A&P Projekt OÜ

16.märtsil 2009