

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: LVM Kinnisvara OÜ

registrikood: 10033331

tänav a nimi, Keskväljak 1

maja number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postsihtnumber: 80010

telefon: +372 4477000

e-posti aadress: Andres.Sutt@lvm.ee

veebilehe aadress: www.lvm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Kapitalirent	15
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Laenukohustised	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeaudiitori aruanne	26

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.

Kontserni lühiiseloostus

LVM Kinnisvara OÜ tegevusvaldkondadeks on peamiselt kinnisvara vahendustegevus ja hindamistööd.

LVM Kinnisvara OÜ omab nelja tütarettevõtet Eesti Vabariigis ärinimega LVM Kinnisvara Tallinn OÜ, LVM Kinnisvara Tartu OÜ, LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ ja 2021a loodud Papiniidu Kodu OÜ

Aruandeperioodi lõpu seisuga kuulub LVM Kinnisvara OÜ'le osalused alljärgnevalt:

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ - 100%

LVM Kinnisvara Tartu OÜ - 66,67%

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ - 100%

Papiniidu Kodu OÜ - 100%

LVM Kinnisvara OÜ majandustulemused 2023 aastal

LVM Kinnisvara OÜ konsolideeritud netokäive 2023 aastal oli 3,92 milj. eurot ja kasum 456 tuhat eurot.

LVM Kinnisvara OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2023.a. oli 3,33 milj eurot.

Tooted ja turud

LVM Kinnisvara OÜ põhiturug on Pärnu maakond. 2023 aasta esimest poolt iseloomustas kiire kinnisvarahindade kasv, mille suurimateks põhjusteks olid:

1. 2020 aastal alanud pandeemiast tulenevalt vähenenud tarbimine ja kulud realiseerisid 2021 aastal nii tavatarbimises kui muuhulgas survena kinnisvarahindadele;
2. 2021 aasta sügisel vabanes pensionifondidest üle miljardi euro, mis jõudis nii otse kui läbi tarbimise samuti kinnisvaraturule ning põhjustas kinnisvarahindade kasvu ning
3. Pakkumiste arv olnud viimased kolm aastat languses, mis on tekitanud kinnisvaraturul defitsiidi headest varadest ning tekitanud lisa hinnatõusu kõikidele varaklassidele.

Aasta teine pool oli vastukaaluks esimesele, mil leidis aset kiire hinnalangus ja majanduse jähinemine.

Konkurents maaklerteenuste turul on samuti aktiivne, kuid suurim erinevus on teenuse kvaliteedis. LVM Kinnisvara eesmärk on pakkuda parimat teenust, tuues kliendile suurimat tulu ja läbi selle omada konkurentsieelist.

LVM Kinnisvara eesmärk on olla aktiivne nii uusarenduste kui järelturul, kasutades oma 30 aastast kogemust klientidele parima tulemuse saavutamiseks.

Personal

Seisuga 31.12.2023.a. töötas LVM Kinnisvaras OÜ 10 inimest, kogu kontsernis töötas kokku 23 inimest, lisaks veel koostöölepinguga isikud. Ettevõtte eesmärk on arendada oma meeskonnas ala tipptegijad, pakkumaks oma klientidele parimat teenust ning oma inimestele parimat töökeskkonda.

Juhatus ja nõukogu

LVM Kinnisvara OÜ juhatuse liikmed on Ingmar Saksing ja Andres Sutt. Ettevõtte ei ole nõukogu.

Dividendipoliitika

LVM Kinnisvara OÜ maksis 2023 aastal oma puhaskasumist dividende 204 610 euro.

Tütartfirmast LVM Kinnisvara Tartu OÜ jaotati dividende emaettevõttele 7 977 eurot.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetodika

Suhtarvud on toodud konsolideerimata näitajate kohta.

LVM Kinnisvara OÜ 2023 aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud kogu konsolideerimisgrupi kohta on järgmised

	2023	2022
Müügitulu	3 919 844	4 775 860
Puhaskasum	455 998	561 740

Puhasrentaablus	11,63%	11,76%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,96	6,28
ROA	13,68%	18,79%
ROE	15,50%	20,77%
Omakapitali kordaja	0,88	0,90

Puhasrentaablus	puhaskasum/müügitulu *100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused
ROA	puhaskasum/varad kokku *100
ROE	puhaskasum/omakapital kokku * 100
Omakapitali kordaja	omakapital/omakapital ja kohustuse kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	496 401	231 343	2
Nõuded ja ettemaksed	1 355 214	1 454 749	3,5
Varud	56 951	56 905	4
Kokku käibevarad	1 908 566	1 742 997	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	159 921	75 986	6,7
Nõuded ja ettemaksed	1 141 750	1 064 200	3,18
Materiaalsed põhivarad	122 527	106 835	8
Kokku põhivarad	1 424 198	1 247 021	
Kokku varad	3 332 764	2 990 018	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 029	1 985	9
Võlad ja ettemaksed	382 541	275 388	5,12,13,18
Kokku lühiajalised kohustised	384 570	277 373	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 315	8 344	9
Kokku pikaajalised kohustised	6 315	8 344	
Kokku kohustised	390 885	285 717	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 372	42 372	14
Kohustuslik reservkapital	4 237	4 237	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 412 439	2 063 287	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	455 998	561 740	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 915 046	2 671 636	
Vähemusosalus	26 833	32 665	
Kokku omakapital	2 941 879	2 704 301	
Kokku kohustised ja omakapital	3 332 764	2 990 018	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 919 844	4 775 860	15
Muud äritulud	30 077	98 607	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 412 429	-3 061 482	
Mitmesugused tegevuskulud	-447 718	-551 548	
Tööjõukulud	-793 698	-793 131	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 152	-28 739	8
Muud ärikulud	-88	-33 629	
Ärikasum (kahjum)	264 836	405 938	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	83 935	48 548	7
Intressitulud	152 584	136 113	
Intressikulud	-496	-1 992	
Muud finantstulud ja -kulud	28	-77	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	500 887	588 530	
Tulumaks	-46 734	-18 999	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	454 153	569 531	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	455 998	561 740	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-1 845	7 791	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	264 836	405 938	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31 152	28 739	8
Kokku korrigeerimised	31 152	28 739	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 067	35 464	3,5
Varude muutus	-46	387 223	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	107 153	-336 627	12,13
Laekunud intressid	5 820	48	
Kokku rahavood äritegevusest	384 848	520 785	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-46 844	-48 437	8
Antud laenud	-364 150	-625 350	18
Antud laenude tagasimaksed	503 630	31 405	18
Laekunud intressid	53 336	671	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	145 972	-641 711	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	105 816	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-233 515	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 985	-1 942	11
Makstud intressid	-496	-1 992	
Makstud dividendid	-216 575	-100 457	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-46 734	-18 999	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-265 790	-251 089	
Kokku rahavood	265 030	-372 015	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	231 343	603 435	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	265 030	-372 015	
Valuutakursside muutuste mõju	28	-77	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	496 401	231 343	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	42 372	4 237	2 151 765	36 853	2 235 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)			561 740	7 791	569 531
Väljakuulutatud dividendid			-88 478	-11 979	-100 457
31.12.2022	42 372	4 237	2 625 027	32 665	2 704 301
Aruandeaasta kasum (kahjum)			455 998	-1 845	454 153
Väljakuulutatud dividendid			-212 588	-3 987	-216 575
31.12.2023	42 372	4 237	2 868 437	26 833	2 941 879

Emaettevõtte konsolideerimata jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas

1 874 128 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 374 826 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 499 302 eurot

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2024. a kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023

Tulumaksu arvestamisel on lähtutud kehtivast 20% tulumaksumäärast. Väljamakse korral tuleb arvesse võtta regulaarselt väljamakstud dividendide soodusmäär 14% ning erasikust omanike puhul täiendavalt 7% tulumaksu kinnipidamist soodusmääraga dividendidelt.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara OÜ ning tema tütarettevõtte konsolideeritud 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Kasumiaruanne on koostatud skeemi nr 1 alusel ning rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtte aastaaruande koostamise nõudeid järgides.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab LVM Kinnisvara OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtte.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtte kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis eraldi real.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja arvelduskontodel.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Finantsinvesteeringud

Saadud dividendid ja intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on valitsev mõju.

Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõigusest.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütar- ja sidusettevõtja konsolideeritud alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Omandaja peab omandamise kuupäeval jaotama äriühenduse soetusmaksumuse, kajastades omandatava eristatavaid varaobjekte, kohustusi ja tingimuslikke kohustusi nende õiglastes väärtustes sellel kuupäeval olenemata vähemusosaluse osaluse määrast. Kõiki erinevusi äriühenduse soetusmaksumuse ja omandaja osa eristatavate varaobjektide, kohustuste ja tingimuslike kohustuste neto õiglastes väärtuses vahel kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui soetusmaksumus on väiksem omandaja osa eristatavate varaobjektide, kohustuste ja tingimuslike kohustuste neto õiglastest neto väärtusest, kajastatakse tekkinud vahe koheselt kasumiaruandes.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütar- ja sidusettevõtjate finantsnäitajaid. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud, nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid ning tulud ja kulud.

Konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastavad LVM Kinnisvara OÜ ning tema tütarettevõtted LVM Kinnisvara Tallinn OÜ, LVM Kinnisvara Tartu OÜ, LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ ja Papiniidu Kodu OÜ konsolideeritud finantsnäitajad. Vajadusel on harmoniseeritud tütarettevõtte raamatupidamis-printsipi selleks, et kindlustada ühtlaste raamatupidamisprintsiipide järgimine kontserni konsolideeritud aruandes.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle LVM Kinnisvara OÜ omab olulist mõju, kuid mitte valitsevat mõju. Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse konsolideeritud aruannetes kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis. Emaettevõtte eraldiseisvates aruannetes kajastatakse sidusettevõtet soetusmaksumuse meetodil. Sidusettevõtte kasutab on aruande koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded- emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Sidusettevõtte kajastamisel lähtutakse RTJ §11 100 sätetest, st juhul kui investeeija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varudena on võetud arvele kinnisvara arendusprojekt Tartus.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Varusid kajastatakse edaspidi bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksuuega alates 1200.- EUR. Varad mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1200.- 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 majandusaasta lõpul ja muutused kajastatakse edasiulatuvalt.

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

Püsiva väärtusega kunstiteoseid ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1200

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, saadud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, mille hulka kuuluvad tehingutasud ja kajastatakse hiljem soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rokem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pärast bilansipäeva, kuid enne aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise korral.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Käesolevas aruandes on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

LVM Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- või juhtimisotsustele.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- a) omanike, kes omavad olulist mõju või kontrolli ja üldjuhul osalust üle 20%
- b) tegevjuhtkonda, juhatuse ja nõukogu liikmed
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Seotud osapoolteks on:

- LVM Kinnisvara OÜ tütarettevõtte
- LVM Kinnisvara OÜ sidusettevõtte
- LVM Kinnisvara OÜ omanikud ja juhtkond, ning nendega seotud firmad.

Konsolideeritud aruannetes ei ole avalikustatud konsolideerimise käigus elimineeritavaid tehinguid tütarettevõtetega

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	11 975	3 314
Arvelduskonto	91 019	228 029
Deposiidikontol	393 407	0
Kokku raha	496 401	231 343

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	121 780	121 780		
Ostjatelt laekumata arved	121 780	121 780		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	916	916		5
Laenunõuded	2 002 245	860 495	1 141 750	18
Muud nõuded	331 674	331 674		
Intressinõuded	330 424	330 424		
Viitlaekumised	1 250	1 250		
Ettemaksed	40 349	40 349		
Tulevaste perioodide kulud	40 349	40 349		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 496 964	1 355 214	1 141 750	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	75 207	75 207		
Ostjatelt laekumata arved	81 347	81 347		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 140	-6 140		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 652	2 652		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 400	4 400		5
Laenunõuded	2 141 725	1 077 525	1 064 200	18
Muud nõuded	238 246	238 246		
Intressinõuded	236 996	236 996		
Viitlaekumised	1 250	1 250		
Ettemaksed	56 719	56 719		
Tulevaste perioodide kulud	56 719	56 719		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 518 949	1 454 749	1 064 200	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	56 951	56 905
Müügiks ostetud kinnivara	56 951	56 905
Ettemaksed tarnijatele	0	0
Kokku varud	56 951	56 905

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	815	23 551	4 400	6 604
Üksikisiku tulumaks		16 122		13 287
Erisoodustuse tulumaks	101	211		237
Sotsiaalmaks		29 307		25 842
Kohustuslik kogumispension		1 037		1 144
Töötuskindlustusmaksed		1 591		1 422
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	916	71 819	4 400	48 536

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12060817	LVM Kinnisvara Tallinn OÜ		Kinnisvara müük, vahendus, hindamine, haldus	100	100
12569751	LVM Kinnisvara Tartu OÜ		Kinnisvara müük, vahendus, hindamine, haldus	66.67	66.67
14106280	LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ		Kinnisvara müük, vahendus, hindamine, haldus	100	100
16201427	Papiniidu Kodu OÜ		Kinnisvara müük, arendus	100	100

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14289079	Kooli Investeeringud OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14223413	Metsaveere Kodu OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
16346545	TVE47OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14517868	Esplanaadi Villad OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14906253	Rannapli Arenduse OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
16064812	Viimsi Investeeringud OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
16056132	Liiva Kodu OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Kooli Investeeringud OÜ	0	0	0
Metsaveere Kodu OÜ	1 269	-19	1 250
TVE47 OÜ	0		0
Esplanaadi Villad OÜ	1 334	-1 334	0
Rannapli Arenduse OÜ	0	0	0
Viimsi Investeeringud OÜ	0	47 165	47 165
Liiva Kodu OÜ	73 383	38 123	111 506
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	75 986	83 935	159 921

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna Juhenditele, kajastatakse edaspidi sidusettevõtet ettevõtte konsolideerimata aruannetes soetusmaksumuse meetodil. Konsolideeritud aruannetes jätkatakse tavapärase arvestuspõhimõttega, st kapitaliosaluse meetodil.

Sidusettevõtte kajastamisel lähtutakse RTJ 11§ 100 sätetest, st. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	14 367	26 986	17 295	58 648	102 294	160 942
Akumuleeritud kulum	-956	-18 415	-11 878	-31 249	-42 557	-73 806
Jääkmaksumus	13 411	8 571	5 417	27 399	59 737	87 136
Ostud ja parendused		4 495	6 146	10 641	37 796	48 437
Amortisatsioonikulu	-2 870	-4 062	-3 066	-9 998	-18 426	-28 424
Muud muutused		-314		-314		-314
31.12.2022						
Soetusmaksumus	14 367	23 257	23 441	61 065	140 090	201 155
Akumuleeritud kulum	-3 826	-14 567	-14 944	-33 337	-60 983	-94 320
Jääkmaksumus	10 541	8 690	8 497	27 728	79 107	106 835
Ostud ja parendused	13 569	4 361	20 898	38 828	8 016	46 844
Amortisatsioonikulu	-3 623	-3 381	-5 100	-12 104	-19 048	-31 152
31.12.2023						
Soetusmaksumus	27 936	27 618	43 157	98 711	148 106	246 817
Akumuleeritud kulum	-7 449	-17 948	-18 862	-44 259	-80 031	-124 290
Jääkmaksumus	20 487	9 670	24 295	54 452	68 075	122 527

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Transpordivahend	8 344	2 029	6 315	6 kuu euribor+ 2,19%	EUR	15.09.2026
Kapitalirendikohustised kokku	8 344	2 029	6 315			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Transpordivahend	10 329	1 985	8 344	6 kuu euribor+ 2,19%	EUR	15.09.2026
Kapitalirendikohustised kokku	10 329	1 985	8 344			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	7 672	10 541
Kokku	7 672	10 541

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	13 656	13 656
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	9 461	13 656
1-5 aasta jooksul	10 117	19 578

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	8 344	2 029	6 315	
Laenukohustised kokku	8 344	2 029	6 315	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	10 329	1 985	8 344	
Laenukohustised kokku	10 329	1 985	8 344	

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	130 305	130 305	
Võlad töövõtjatele	55 587	55 587	13
Võlad seotud osapooltele	66 101	66 101	18
Maksuvõlad	71 819	71 819	5
Muud võlad	3 750	3 750	
Muud viitvõlad	3 750	3 750	
Saadud ettemaksed	54 979	54 979	
Muud saadud ettemaksed	54 979	54 979	
Kokku võlad ja ettemaksed	382 541	382 541	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	106 334	106 334	
Võlad töövõtjatele	57 133	57 133	13
Võlad seotud osapooltele	4 312	4 312	18
Maksuvõlad	48 536	48 536	5
Muud võlad	3 778	3 778	
Muud viitvõlad	3 778	3 778	
Saadud ettemaksed	55 250	55 250	
Muud saadud ettemaksed	55 250	55 250	
Võlad aruandvatele isikutele	45	45	
Kokku võlad ja ettemaksed	275 388	275 388	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	25 909	26 887
Puhkusetasude kohustis	20 590	23 333
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	512	413
Väljamaksmata juhatuse liikme tasud	8 576	6 500
Kokku võlad töövõtjatele	55 587	57 133

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	42 372	42 372
Osade arv (tk)	3	3
Vastavalt põhikirjale on osaühingu miinimumkapital 12 000 eurot ja maksimumkapital 48 000 eurot. Ühe osa nimiväärtus on 14124 eurot.		

2023 aastal maksis tütarettevõtte LVM Kinnisvara Tartu OÜ emaettevõttele dividende 7977 eurot. Emaettevõtte jagas tütarettevõtte dividendid edasi omanikele samas mahus. Dividendide väljamaksmisega kaasnenud tulumaksukulu kandis tütarettevõtte.

Lisaks maksis emaettevõtte oma osanikele dividende 204 610 eurot sh soodusmääraga dividende oli 72 999 eurot ja tavamääraga dividende 131 611 eurot.

Tulumaksu tasus soodusmääraga dividendidelt 14% emaettevõtte ning eraisikule väljamakselt peeti kinni tulumaks 7%. Tavamääraga dividendidelt oli tulumaks 20% ja selle tasuks emaettevõtte.

Emaettevõtte tulumaksukulu oli 44 786 eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 919 844	4 775 860
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 919 844	4 775 860
Kokku müügitulu	3 919 844	4 775 860
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus-hindamine	718 049	770 089
Kinnisvarabüroode tegevus- maakleriteenus	3 201 795	3 356 251
Kinnisvara müük	0	649 508
Muu	0	12
Kokku müügitulu	3 919 844	4 775 860

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum valuutakursi muutustest	9	30
Trahvid, viivised ja hüvitised	29 818	88 088
Eesti Töötukassa juhendustasu ja palgatoetus	0	0
Muud	250	10 489
Kokku muud äritulud	30 077	98 607

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	609 727	594 559
Sotsiaalmaksud	183 971	198 572
Kokku tööjõukulud	793 698	793 131
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	23	24
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	16	18
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	3	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 111 606	1 188 950
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	142 504	91 530
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 254 110	1 280 480
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 101	2 352
Kokku võlad ja ettemaksed	66 101	2 352

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 141 750	1 064 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 141 750	1 064 200

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 527 100	491 350		2 018 450	133 603
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		114 500	24 500	90 000	2 201
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0				
Kokku antud laenud	1 527 100	605 850	24 500	2 108 450	135 804

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	2 018 450	270 650	447 000	1 842 100	141 909
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 000	89 000	42 000	137 000	4 548
Kokku antud laenud	2 108 450	359 650	489 000	1 979 100	146 457

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	46	235 433		27 157
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		6 258	203 352	11 285
Kokku müüdnud	46	241 691	203 352	38 442

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		312 983		209 760
Kokku ostetud		312 983		209 760

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	176 712	188 376

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	405 742	83 969
Nõuded ja ettemaksed	611 099	810 592
Kokku käibevarad	1 016 841	894 561
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	201 100	201 100
Nõuded ja ettemaksed	906 050	864 650
Materiaalsed põhivarad	37 484	30 630
Kokku põhivarad	1 144 634	1 096 380
Kokku varad	2 161 475	1 990 941
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 029	1 985
Võlad ja ettemaksed	232 394	129 938
Kokku lühiajalised kohustised	234 423	131 923
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 315	8 344
Kokku pikaajalised kohustised	6 315	8 344
Kokku kohustised	240 738	140 267
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	42 372	42 372
Kohustuslik reservkapital	4 237	4 237
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 591 478	1 504 765
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 650	299 300
Kokku omakapital	1 920 737	1 850 674
Kokku kohustised ja omakapital	2 161 475	1 990 941

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	1 618 432	1 708 241
Muud äritulud	10 725	40 979
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-905 038	-1 076 093
Mitmesugused tegevuskulud	-157 953	-156 492
Tööjõukulud	-322 246	-286 953
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 715	-6 915
Muud ärikulud	-60	-33 480
Kokku ärikasum (-kahjum)	237 145	189 287
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	7 977	23 961
Intressitulud	82 782	96 917
Intressikulud	-496	-285
Muud finantstulud ja -kulud	28	-77
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	327 436	309 803
Tulumaks	-44 786	-10 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 650	299 300

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	237 145	189 287
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 715	6 915
Kokku korrigeerimised	6 715	6 915
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	45 923	-95 555
Varude muutus	0	2 253
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	102 456	-130 489
Laekunud intressid	4 616	16
Kokku rahavood äritegevusest	396 855	-27 573
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-13 569	-1 627
Antud laenud	-242 500	-342 400
Antud laenude tagasimaksed	379 500	186 400
Laekunud intressid	53 336	21 544
Laekunud dividendid	7 977	23 961
Kokku rahavood investeerimistegevusest	184 744	-112 122
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 985	-1 942
Makstud intressid	-496	-285
Makstud dividendid	-212 587	-88 478
Makstud ettevõtte tulumaks	-44 786	-10 503
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-259 854	-101 208
Kokku rahavood	321 745	-240 903
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	83 969	324 949
Raha ja raha ekvivalentide muutus	321 745	-240 903
Valuutakursside muutuste mõju	28	-77
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	405 742	83 969

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	42 372	4 237	1 593 243	1 639 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)			299 300	299 300
Väljakuulutatud dividendid			-88 478	-88 478
31.12.2022	42 372	4 237	1 804 065	1 850 674
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-204 850	-204 850
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 025 812	1 025 812
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	42 372	4 237	2 625 027	2 671 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)			282 650	282 650
Väljakuulutatud dividendid			-212 587	-212 587
31.12.2023	42 372	4 237	1 874 128	1 920 737
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-204 850	-204 850
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 199 158	1 199 158
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	42 372	4 237	2 868 436	2 915 045

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2024

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	13.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

LVM Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud LVM Kinnisvara OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 24.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende konsolideeritud finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt LVM Kinnisvara OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aino Allas

Vandeaudiitori number 198

osaühing A & P Projekt

Auditiorettevõtja tegevusloa number 13

Papiniidu tn 5, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80010

17.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	17.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 412 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	455 998
Kokku	2 868 437

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 412 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	455 998
Kokku	2 868 437

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1618432	100.00%	Jah