

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: LVM Kinnisvara OÜ

registrikood: 10033331

tänava/talu nimi, Keskväljak 1

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 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	12
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 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

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 kolme tütarettevõtet Eesti Vabariigis ärinimega LVM Kinnisvara Tallinn OÜ, LVM Kinnisvara Tartu OÜ ja LVM Kinnisvara Kuressaare 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%

Emaettevõtte LVM Kinnisvara OÜ omandas 05.02.2020 100% osaluse tütarfirmas LVM Kinnisvara Tallinn OÜ, enne seda kuulus emettevõttele 66,67% osalus.

Emaettevõtte LVM Kinnisvara OÜ võõrandas 13.01.2020 33,33% osaluse tütarfirmas LVM Kinnisvara Tartu OÜ's, seega kuulub emettevõttele nüüd 66,67% osalusest.

LVM Kinnisvara OÜ majandustulemused 2020 aastal

LVM Kinnisvara OÜ konsolideeritud netokäive 2020 aastal oli 2,86 milj. eurot ja kasum 563 tuhat eurot.

LVM Kinnisvara OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2020.a. oli 2,24 milj. eurot.

Tooted ja turud

LVM Kinnisvara OÜ põhiturg on Pärnu maakond. Erinevalt Harjumaaast jäi kevadine koroonapandeemia mõju Pärnu maakonna kinnisvaraturul märkamatuks, tehingute arv tervikuna ja käive praktiliselt ei muutunud. Muutus toimus vara segmentides - pandeemia algus mõjutas negatiivselt korteriturgu, kuid positiivselt hoonestatud ja hoonestamata elamumaa turgu. Alates teisest poolaastast hakkas turu aktiivsus kasvama. LVM Kinnisvara eesmärk on olla aktiivne nii uusarenduste kui järelturul, kasutades oma 28 aastast kogemust klientidele parima tulemuse saavutamiseks.

Personal

Seisuga 31.12.2020.a. töötas LVM Kinnisvaras OÜ 9 inimest, kogu kontsernis töötas kokku 26 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.

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

Suhtarvud on toodud konsolideerimata näitajate kohta.

LVM Kinnisvara OÜ 2020. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised

	2020	2019
Müügitulu	1 461 125	1 036 642
Puhaskasum	379 358	226 626
Puhasrentaabilus	25,96%	21,86%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,17	7,46
ROA	23,91%	18,37%
ROE	27,63%	21,07%
Omakapitali kordaja	0,87	0,87

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	978 192	785 898	2
Nõuded ja ettemaksed	594 007	776 079	3,5
Varud	172 077	170 057	4
Kokku käibevarad	1 744 276	1 732 034	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	174 086	54 640	15
Nõuded ja ettemaksed	272 750	17 000	15
Materiaalsed põhivarad	48 071	51 179	8
Kokku põhivarad	494 907	122 819	
Kokku varad	2 239 183	1 854 853	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	394 419	322 399	9,10
Kokku lühiajalised kohustised	394 419	322 399	
Kokku kohustised	394 419	322 399	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 372	42 372	11
Kohustuslik reservkapital	4 237	4 237	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 236 069	1 045 281	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	549 273	306 484	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 831 951	1 398 374	
Vähemusesalus	12 813	134 080	
Kokku omakapital	1 844 764	1 532 454	
Kokku kohustised ja omakapital	2 239 183	1 854 853	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 864 333	2 664 420	12
Muud äritulud	48 824	21 406	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 520 360	-1 347 189	
Mitmesugused tegevuskulud	-303 298	-294 765	
Tööjõukulud	-659 301	-697 105	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 024	-15 350	
Muud ärikulud	-181	-473	
Ärikasum (kahjum)	414 993	330 944	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	110 646	30 930	7
Intressitulud	55 897	49 906	15
Muud finantstulud ja -kulud	-77	70	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	581 459	411 850	
Tulumaks	-17 969	-28 718	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	563 490	383 132	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	549 273	306 484	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	14 217	76 648	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	414 993	330 944	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	15 154	15 350	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	432	
Kokku korrigeerimised	15 154	15 782	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 602	47 310	3,5
Varude muutus	-2 020	-34 547	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	69 520	114 203	5,9,10
Laekunud intressid	64	59	
Kokku rahavood äritegevusest	506 313	473 751	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-12 046	-9 260	8
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-168 400	0	6
Antud laenud	-716 300	-520 800	15
Antud laenude tagasimaksed	647 100	341 300	15
Laekunud intressid	35 703	19 332	
Laekunud dividendid	0	42 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-213 943	-127 428	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-82 030	-173 999	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-17 969	-28 718	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-99 999	-202 717	
Kokku rahavood	192 371	143 606	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	785 898	642 222	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	192 371	143 606	
Valuutakursside muutuste mõju	-77	70	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	978 192	785 898	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	42 372	4 237	1 185 286	91 427	1 323 322
Aruandeaasta kasum (kahjum)			306 484	76 648	383 132
Väljakuulutatud dividendid			-140 003	-33 996	-173 999
Muud muutused omakapitalis			-2	1	-1
31.12.2019	42 372	4 237	1 351 765	134 080	1 532 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)			549 273	14 217	563 490
Väljakuulutatud dividendid			-82 030		-82 030
Muud muutused omakapitalis			-33 666	-135 484	-169 150
31.12.2020	42 372	4 237	1 785 342	12 813	1 844 764

Emaettevõtte konsolideerimata jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas

1 326 155.- eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 265 231.- eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 060 924.- eurot

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2021. a kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020

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.

Real muud muutused omakapitalis kajastuvad muutused tütarettevõtetes osalustes.

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 väärtustes 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 ja LVM Kinnisvara Tartu OÜ konsolideeritud finantsnäitajad. Vajadusel on harmoniseeritud tütarettevõtte raamatupidamis-printsippe 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 ettemaksed

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 võetud arvele kinnisvara arendusprojekt Saaremaal.

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 akumuleeritud 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 laenud, 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	11 685	12 130
Arvelduskonto	966 507	773 768
Kokku raha	978 192	785 898

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	59 435	59 435		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8		5
Muud nõuded	785 647	512 897	272 750	
Laenunõuded	706 550	433 800	272 750	15
Intressinõuded	79 097	79 097		15
Ettemaksed	21 667	21 667		
Tulevaste perioodide kulud	21 667	21 667		
Kokku nõuded ja ettemaksed	866 757	594 007	272 750	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	45 294	45 294		
Ostjatelt laekumata arved	45 294	45 294		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20		
Muud nõuded	703 367	686 367	17 000	
Laenunõuded	644 400	627 400	17 000	15
Intressinõuded	58 967	58 967		15
Ettemaksed	44 398	44 398		
Muud makstud ettemaksed	44 398	44 398		
Kokku nõuded ja ettemaksed	793 079	776 079	17 000	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	171 962	169 892
Müügiks ostetud kinnivara	171 962	169 892
Ettemaksed tarnijatele	115	165
Kokku varud	172 077	170 057

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		32 208		18 070
Üksikisiku tulumaks		16 018		12 926
Erisoodustuse tulumaks		178		273
Sotsiaalmaks		30 547		25 298
Kohustuslik kogumispension		1 301		1 032
Töötuskindlustusmaksed		1 533		1 139
Intress		11		
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		303		
Ettemaksukonto jääk	8		20	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	82 099	20	58 738

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12060817	LVM Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvara müük, vahendus, hindamine, haldus	66.67	100
12569751	LVM Kinnisvara Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvara müük, vahendus, hindamine, haldus	100	66.67
14106280	LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ	Eesti	Kinnisvara müük, vahendus, hindamine, haldus	100	100

Omandatud osalused

Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
12060817	33.33	05.02.2020	

Müüdnud osalused

Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
12569751	33.33	850	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12576403	Villa Üks OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14289079	Kooli Investeeringud OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14223413	Metsaveere Kodu OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14582796	Siiliarendus OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	33.33	0
14517868	Esplanaadi Villad OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14906253	Rannapli Arenduse OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	0	50
14223413	Viimsi Investeeringud OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
Villa Üks OÜ	1 075		-9		1 066
Kooli Investeeringud OÜ	0		38 849		38 849
Metsaveere Kodu OÜ	52 810		77 325		130 135
Siiliarendus OÜ	755		-5	-750	0
Esplanaadi Villad OÜ	0		-3 014	7 050	4 036
Rannapli Arenduse OÜ	0	1 250	-1 250		0
Viimsi Investeeringud OÜ	0	1 250	-1 250		0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	54 640	2 500	110 646	6 300	174 086

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Viimsi Investeeringud OÜ	50	24.11.2020	1 250
Rannapli Arenduse OÜ	50	01.07.2020	1 250

Siiliarenduse OÜ likvideeriti. Likvideerimismenetlus lõppes kandega 02.03.2021

Villa Üks OÜ osas on alustatud 29.10.2020 likvideerimismenetlus, ettevõtte likvideeriti 10.05.2021

Esplanaadi Villad OÜ omakapital ei vastanud seadusest tulenevatele nõuetele, mistõttu omanikud tegid täiendava mitterahalise sissemakse osakapital antud laenude arvelt. Osakapitali suurus 01.01.2020 seisuga oli 1250.- eurot, osakapitali tõsteti 7050.- eurot ja seetõttu on seisuga 31.12.20 osakapitali suurus 8300.-. Tehingu tulemusena osaluse määrad ei muutunud.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	21 818	26 200	48 018	74 587	122 605
Akumuleeritud kulum	-10 715	-12 148	-22 863	-42 042	-64 905
Jääkmaksumus	11 103	14 052	25 155	32 545	57 700
Ostud ja parendused	4 364		4 364	4 896	9 260
Amortisatsioonikulu	-5 636	-4 248	-9 884	-5 466	-15 350
Muud muutused	-110		-110	-321	-431
31.12.2019					
Soetusmaksumus	22 149	26 200	48 349	78 566	126 915
Akumuleeritud kulum	-12 428	-16 396	-28 824	-46 912	-75 736
Jääkmaksumus	9 721	9 804	19 525	31 654	51 179
Ostud ja parendused	3 397	3 055	6 452	5 594	12 046
Amortisatsioonikulu	-5 250	-3 987	-9 237	-5 787	-15 024
Muud muutused	-130		-130		-130
31.12.2020					
Soetusmaksumus	21 826	26 055	47 881	84 160	132 041
Akumuleeritud kulum	-14 088	-17 183	-31 271	-52 699	-83 970
Jääkmaksumus	7 738	8 872	16 610	31 461	48 071

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	153 367	153 367	
Võlad töövõtjatele	51 116	51 116	10
Maksuvõlad	82 099	82 099	5
Muud võlad	3 750	3 750	
Muud viitvõlad	3 750	3 750	
Saadud ettemaksed	104 087	104 087	
Muud saadud ettemaksed	104 087	104 087	
Kokku võlad ja ettemaksed	394 419	394 419	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	159 862	159 862	
Võlad töövõtjatele	43 146	43 146	10
Maksuvõlad	58 738	58 738	5
Muud võlad	1 250	1 250	
Muud viitvõlad	1 250	1 250	
Saadud ettemaksed	59 403	59 403	
Muud saadud ettemaksed	59 403	59 403	
Kokku võlad ja ettemaksed	322 399	322 399	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	23 051	16 674
Puhkusetasude kohustis	17 046	13 624
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	829	591
Väljamaksmata töövõtutasud	0	1 003
Väljamaksmata juhatuse liikme tasud	10 190	11 254
Kokku võlad töövõtjatele	51 116	43 146

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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.

2020 aastal maksis tütarettevõtte LVM Kinnisvara Tallinn OÜ dividende 82 030.- eurot. Emaettevõtte jagas tütarettevõtte dividendid edasi omanikele samas mahus. Dividendide väljamaksimisega kaasnenud tulumaksukulu kandis tütarettevõtte. Emaettevõtte pidas kinni saadud soodusmääraga dividendidelt 7% tulumaksu eraisikust omanikele väljamakselt.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 864 333	2 664 420
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 864 333	2 664 420
Kokku müügitulu	2 864 333	2 664 420
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus-hindamine	495 276	446 166
Kinnisvarabüroode tegevus- maakleriteenus	2 070 807	2 185 088
Kinnisvara müük	298 250	33 166
Kokku müügitulu	2 864 333	2 664 420

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum valuutakursi muutustest	1	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	44 269	19 470
Eesti Töötukassa juhendustasu ja palgatoetus	4 554	1 933
Kokku muud äritulud	48 824	21 406

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	499 956	529 076
Sotsiaalmaksud	159 345	168 029
Kokku tööjõukulud	659 301	697 105
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	24	28
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	18	19
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	5

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	634 353		574 708	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	128 219	9 939	125 650	38 182

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Sidusettevõtjad	559 500	517 600	33 945	7%-11%	EUR	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	134 800	134 400	1 758	3%-10%	EUR	31.12.2021

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Sidusettevõtjad	432 300	127 500	8 964	7-11%	EUR	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 500	80 800	1 252	3-8%	EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad		87 779		32 962
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	134 769	11 156	196 522	750

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	152 154	155 817

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	755 054	240 285
Nõuded ja ettemaksed	179 090	768 463
Varud	172 077	170 057
Kokku käibevarad	1 106 221	1 178 805
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	188 001	11 385
Nõuded ja ettemaksed	264 950	17 000
Materiaalsed põhivarad	27 391	26 332
Kokku põhivarad	480 342	54 717
Kokku varad	1 586 563	1 233 522
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	213 799	158 086
Kokku lühiajalised kohustised	213 799	158 086
Kokku kohustised	213 799	158 086
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	42 372	42 372
Kohustuslik reservkapital	4 237	4 237
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	946 797	802 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 358	226 626
Kokku omakapital	1 372 764	1 075 436
Kokku kohustised ja omakapital	1 586 563	1 233 522

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	1 461 125	1 036 642
Muud äritulud	18 378	14 872
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-841 905	-576 314
Mitmesugused tegevuskulud	-112 686	-107 412
Tööjõukulud	-268 317	-229 083
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 961	-6 579
Muud ärikulud	-14	-16
Kokku ärikasum (-kahjum)	250 620	132 110
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	82 030	68 002
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-84	0
Intressitulud	46 869	40 956
Muud finantstulud ja -kulud	-77	70
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	379 358	241 138
Tulumaks	0	-14 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 358	226 626

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	250 620	132 110
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 961	6 579
Kokku korrigeerimised	5 961	6 579
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 113	33 198
Varude muutus	-2 020	-34 547
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	54 463	52 925
Laekunud intressid	24	26
Kokku rahavood äritegevusest	336 161	190 291
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 020	-3 464
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-168 400	0
Antud laenud	-324 300	-465 300
Antud laenude tagasimaksed	642 700	158 500
Laekunud intressid	35 705	9 652
Laekunud dividendid	82 030	68 002
Kokku rahavood investeerimistegevusest	260 715	-232 610
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-82 030	-140 003
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-14 512
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-82 030	-154 515
Kokku rahavood	514 846	-196 834
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	240 285	437 049
Raha ja raha ekvivalentide muutus	514 846	-196 834
Valuutakursside muutuste mõju	-77	70
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	755 054	240 285

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	42 372	4 237	942 204	988 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)			226 626	226 626
Väljakuulutatud dividendid			-140 003	-140 003
31.12.2019	42 372	4 237	1 028 827	1 075 436
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-6 800	-6 800
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			285 148	285 148
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	42 372	4 237	1 307 175	1 353 784
Aruandeaasta kasum (kahjum)			379 358	379 358
Väljakuulutatud dividendid			-82 030	-82 030
31.12.2020	42 372	4 237	1 326 155	1 372 764
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-175 950	-175 950
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			475 602	475 602
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	42 372	4 237	1 625 807	1 672 416

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2021

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	31.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

LVM Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud LVM Kinnisvara OÜ ja tema tütarettevõtete (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 22.

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 ülevaatusetöövõtude 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 tütarettevõtete (grupp) finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aino Allas

Vandeaudiitori number 198

osaühing A & P Projekt

Audiitorettevõtja tegevusloa number 13

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

31.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	31.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 236 069
Aruandeaasta kasum (kahjum)	549 273
Kokku	1 785 342
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Kokku	150 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 236 069
Aruandeaasta kasum (kahjum)	549 273
Kokku	1 785 342
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Kokku	150 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1162875	79.59%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	298250	20.41%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477000
E-posti aadress	Andres.Sutt@lvm.ee
Veebilehe aadress	www.lvm.ee