

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: LVM Kinnisvara OÜ

registrikood: 10033331

tänavatalu nimi, Keskväljak 1
maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 4477000

faks: +372 4477009

e-posti aadress: Andres.Sutt@lvm.ee, parnu@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	12
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 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Kapitalirent	15
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Laenukohustused	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 14 Osakapital	19
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Muud äritulud	19
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 19 Tööjõukulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25

Tegevusaruanne

Kontserni lühiiseloostus.

LVM Kinnisvara OÜ omab kahte tütarettevõtet Eesti Vabariigis ärinimega LVM Kinnisvara Tallinn OÜ ja LVM Kinnisvara Tartu OÜ.

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ kuulub LVM Kinnisvara OÜ'le 66,67% ja vähemusosalusele 33,33%.

LVM Kinnisvara Tartu OÜ asutati 08.11.2013 ja sellest kuulub LVM Kinnisvara OÜ'le 100%.

LVM Kinnisvara OÜ tegevusvaldkondadeks on peamiselt kinnisvara vahendustegevus ja hindamistööd.

LVM Kinnisvara OÜ majandustulemused 2013 aastal

LVM Kinnisvara OÜ konsolideeritud netokäive 2013 aastal oli 840,7 tuhat eurot ja kasum 43,6 tuhat eurot.

LVM Kinnisvara OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2013.a. oli 678,2 tuhat eurot.

Tooted ja turud

2013 jätkus kinnisvaraturu tõus, mis sai alguse 2010 aastal peale majanduslangust. Kiireim tõus mahtudes ja hindades toimus Tallinnas, Pärnus kasvasid tehingumahud, samuti kasvasid keskmised tehinguhinnad kuid vähemal määral kui Tallinnas. Varaliikides kasvas enim korteriturg ja vähemal määral elamuturg. Samas kui kruntide osas ei olnud kasv märgatav. Tallinnas kasvas nõudlus eriti uute korterite järgi. Sama võib öelda Pärnu kohta, kus 2013 aastal müüdi enamus kortereid, mis tulid turule peale majanduslangusest tingitud pankrotistumist uute omanike poolt. Hindamisteenuste turul on konkurents suur, surve hindadele tugev, kulud kvaliteetse hindamisteenuse pakkumiseks kasvamas. Eelmisel aastal lisandus ettevõttesse kaks kutselist hindajat, kokku on ettevõttes 3 kutselist hindajat.

2013 aasta oli ettevõttele üldiselt positiivne, kasvas käive nii Pärnu koduturul kui Tallinna tütarettevõtte. Asutati Tartu osakond. Ettevõttega lisandus uusi maaklureid. Tehti erinevaid kampaaniaid, sealhulgas esimene telereklaam.

2014 aastal on kinnisvaraturu arengut keeruline prognoosida. Ühest küljest rahamass majanduses kasvab, kasvavad eraisikute deposiithoiused, samas kui intressimäärad neile on väga madalad, teisalt on eelmise aasta keskel alanud kiire hinnatõus teinud ostjaid ettevaatlikuks. Seda näitab ka pangalaenu ostude osakaal, mis tehingute koguarvust jääb umbes 50% tasemele. Lisandunud on ebakindlus Ukrainas aset leidvate sündmuste tõttu.

Kuna 2013 aastal müüdi paljud uusarendused maha, siis võib 2014 prognoosida uute korterite mõningast defitsiiti turul. See võib tähendada uute korterite hinnatõusu, kuid teadmata on, kuidas võtavad selle vastu ostjad ning teisalt võib see tähendada arendajate soovi uute projektidega turule tulla, mis korraga juhtudes võib põhjustada lühiajalise ülepakkumise. Eesmärgid 2014 aastaks on leida portfelli õige hinnaga arendusprojekte.

Tartu osas on eesmärgiks saavutada stabiilsus käibes ja valmisolek jätkuvaks arenguks.

Personal

Seisuga 31.12.2013.a. töötas OÜ LVM Kinnisvaras 18 inimest.

Juhatus ja nõukogu

Juhatusel liikmele arvestati 2013 aastal tasu 7,9 tuhat eurot. Nõukogu tööd ei tasustatud.

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

LVM Kinnisvara OÜ 2013. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised

	2013	2012
Müügitulu	840 707	708 239
Puhaskasum	43 627	39 721
Puhasrentaablus	5,19%	5,61%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5	3,04
ROA	6,43%	6,13%
ROE	9,17%	8,9%
Omakapitali kordaja	0,7	0,69

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

Eesmärgid 2014 aastaks

- tootlikus kasv nii ettevõttes tervikuna kui maaklerite osas
- turuosa suurendamine Pärnu turul
- tegevmaaklerite koolitus ning uute maaklerite värbamine
- arendusprojektide müük ning uute projektide loomine
- tegevuse laiendamine Lõuna-Eesti suunal
- vähemalt ühe kutselise hindaja lisandumine Pärnu kontorisse

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	121 477	164 492	2
Nõuded ja ettemaksed	314 091	251 379	3,5
Varud	170 854	150 015	4
Kokku käibevara	606 422	565 886	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	19 284	27 477	6,7
Materiaalne põhivara	52 532	54 159	8
Kokku põhivara	71 816	81 636	
Kokku varad	678 238	647 522	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	21 829	116 288	9,11
Võlad ja ettemaksed	99 423	69 857	5,12,13
Kokku lühiajalised kohustused	121 252	186 145	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	81 043	15 236	9,11
Kokku pikaajalised kohustused	81 043	15 236	
Kokku kohustused	202 295	201 381	
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)	375 279	356 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 330	28 034	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	452 218	431 118	
Vähemususalus	23 725	15 023	
Kokku omakapital	475 943	446 141	
Kokku kohustused ja omakapital	678 238	647 522	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	840 707	708 239	15
Muud äritulud	19 748	9 249	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-362 324	-284 846	17
Mitmesugused tegevuskulud	-126 491	-101 741	18
Tööjõukulud	-308 940	-282 590	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 388	-6 808	8
Muud ärikulud	-688	-168	
Kokku ärikasum (-kahjum)	51 624	41 335	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-8 193	-4 073	7
Intressikulud	-3 492	-4 144	
Muud finantstulud ja -kulud	7 363	6 603	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 302	39 721	
Tulumaks	-3 675	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 627	39 721	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	30 330	28 034	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	13 297	11 687	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	51 624	41 335	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 388	6 808	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-872	-1 250	16
Kokku korrigeerimised	9 516	5 558	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-29 497	-7 037	3,5
Varude muutus	-20 839	49 506	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	29 566	19 013	5,12,13
Laekunud intressid	33	188	
Muud rahavood äritegevusest	-47	-42	
Kokku rahavood äritegevusest	40 356	108 521	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 349	-15 482	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 460	1 250	8,16
Antud laenud	-139 050	-52 042	
Antud laenude tagasimaksed	112 454	78 812	
Laekunud intressid	710	734	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-33 775	13 272	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-16 659	-14 849	11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 992	-8 507	9
Makstud intressid	-3 406	-4 144	
Makstud dividendid	-13 825	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 675	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-49 557	-27 500	
Kokku rahavood	-42 976	94 293	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	164 492	70 137	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-42 976	94 293	
Valuutakursside muutuste mõju	-39	62	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	121 477	164 492	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2011	42 372	4 237	356 475	3 336	406 420
Aruandeaasta kasum (kahjum)			28 034	11 687	39 721
31.12.2012	42 372	4 237	384 509	15 023	446 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)			30 330	13 297	43 627
Makstud dividendid			-9 217	-4 608	-13 825
Muud muutused omakapitalis			-13	13	0
31.12.2013	42 372	4 237	405 609	23 725	475 943

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara OÜ ning tema tütarettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt 01.01.2013 kehtima hakkanud Raamatupidamise Toimkonna Juhenditele, kajastatakse edaspidi sidusettevõtet ettevõtte konsolideerimata aruannetes soetusmaksumuse meetodil.

Selleks, et ettevõtte aruannetes oleks tagatud järjepidevuse ja võrreldavuse printsiip viiakse muudatus sisse tagasiulatuvalt, st korrigeeritakse nii, nagu oleks sidusettevõtet algusest peale kajastatud soetusmaksumuses.

Sidusettevõtte omandatud osaluse soetusmaksumus 25.03.2009 885 740,00 krooni

Ümberkonverteerimine euroks kursiga 15,6466 56 609,10 eur

Sidusettevõtte bilansiline väärtus seisuga 31.12.11 31 550,00 eur

Arvestuspõhimõtete muutusest tekkinud ühekordne kasum 25 059,10 eur

Kasum arvestuspõhimõtete muutusest kajastatakse eelmise perioodi kasumi real.

2012 a kajastati emettevõtte konsolideerimata aruandes kahjum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil 4073.- eur

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	351 495	25 059	376 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 626	4 073	8 699
Finantstulud ja -kulud	-1 627	4 073	2 446
Finantsinvesteeringud	29 177	29 132	58 309

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab LVM Kinnisvara OÜ ning selle tütarettevõtte 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 emettevõtte.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi panga deposiite ja rahaturufonni osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

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 -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud-

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks võetud finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Lühiajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum või kahjum on netosummana kajastatud kasumiaruandes perioodikuluna.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud-

Muid pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses.

Saadud dividendid ja intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtja omab kontrolli. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli alla olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt 50 % tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Tütarettevõtjate 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 määra. 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 õiglasest neto väärtusest, kajastatakse tekkinud vahe koheselt kasumiaruandes.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate 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-printsipi selleks, et kindlustada ühtlaste raamatupidamisprintsipide järgimine kontserni konsolideeritud aruandes.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle AS LVM Kinnisvara omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse konsolideeritud aruannetes kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrde saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varudena võetud arvele kinnisvara arendusprojekt Saare- ja Pärnumaal.

Varud võetakse algelt 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksu susega alates 700.- EUR. Varad mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 700.- eur, kantakse kasutusele võtmisel 100% kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioon määratakse igale põhivarale eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara amortisatsiooninormid vaadatakse üle vähemalt iga 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700

Rendid

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

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, mille hulka kuuluvad tehingutasud ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Konverteeritavate võlakirjade puhul kajastatakse eraldi omakapitali ja kohustuse komponent, välja arvatud juhul kui omakapitali komponent on ebaoluline (siis kogusumma kohustusena).

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 õiglasest väärtusest.

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.

Intressitulud 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. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	4 626	5 323
Arvelduskonto	116 851	99 093
Deposiit	0	60 076
Kokku raha	121 477	164 492

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 667	26 667
Ostjatelt laekumata arved	27 167	27 167
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-500	-500
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	157	157
Muud nõuded	272 638	272 638
Laenunõuded	223 068	223 068
Intressinõuded	49 260	49 260
Viitlaekumised	310	310
Ettemaksed	14 629	14 629
Tulevaste perioodide kulud	14 629	14 629
Kokku nõuded ja ettemaksed	314 091	314 091
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 302	9 302
Ostjatelt laekumata arved	10 267	10 267
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-965	-965
Muud nõuded	239 113	239 113
Laenunõuded	196 472	196 472
Intressinõuded	42 641	42 641
Ettemaksed	2 964	2 964
Tulevaste perioodide kulud	2 964	2 964
Kokku nõuded ja ettemaksed	251 379	251 379

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	150 878	150 000
Lõpetamata toodang	150 878	198 974
Varude allahindlus	0	-48 974
Müügiks ostetud kaubad	8 333	0
Müügiks ostetud kinnivara	8 333	0
Ettemaksed varude eest	11 643	15
Kokku varud	170 854	150 015

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	157	6 928	4 397
Üksikisiku tulumaks		8 095	5 540
Erisoodustuse tulumaks		24	25
Sotsiaalmaks		14 602	10 999
Kohustuslik kogumispension		717	501
Töötuskindlustusmaksed		1 274	1 170
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	157	31 640	22 632

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12060817	LVM Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvara müük, vahendus ja hindamisteenus	66.67	66.67
12569751	LVM Kinnisvara Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvara müük, vahendus ja hindamisteenus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	31.12.2013
LVM Kinnisvara Tallinn OÜ	1 700		1 700
LVM Kinnisvara Tartu OÜ	0	2 550	2 550
Kokku	1 700	2 550	4 250

08.11.2013 asutas LVM Kinnisvara OÜ enda põhitegevusalaste teenuste osutamiseks äriühingu Tartusse. LVM Kinnisvara OÜ kuulub 100% osalus.

LVM Kinnisvara Tartu OÜ hakkas teenuseid pakkuma alates 01.12.2013

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
1195085	Esplanaadi Maja OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Esplanaadi Maja OÜ	27 477	-8 193	19 284
Kokku	27 477	-8 193	19 284

Sidusettevõtteid kajastatakse konsolideeritud aruannetes kapitaliosaluse meetodil.

OÜ Esplanaadi Maja omakapital seisuga 31.12.2013

Omakapital nimiväärtuses	12 015.-
Kohustuslik reservkapital	1 074.-
Eesmise perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	41 864.-
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-16 385.-
Omakapital kokku	38 568.-

Sellest omandatud osaluse bilansiline väärtus 31.12.2013.a. on 19 284.-

Vastavalt RTJ11 01.01.2013 kehtestatud muutuste tõttu kajastatakse emaettevõtte eraldiseisvas aruandes sidusettevõtet soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011								
Soetusmaksumus	30 030	6 054	4 678	40 762	28 067			68 829
Akumuleeritud kulum	-25 624	-5 586	-4 525	-35 735	-13 409			-49 144
Jääkmaksumus	4 406	468	153	5 027	14 658			19 685
Ostud ja parendused	25 920	3 849	956	30 725	10 557			41 282
Muud ostud ja parendused	25 920	3 849	956	30 725	10 557			41 282
Amortisatsioonikulu	-3 069	-802	-217	-4 088	-2 720			-6 808
31.12.2012								
Soetusmaksumus	37 616	9 903	5 634	53 153	37 158			90 311
Akumuleeritud kulum	-10 359	-6 388	-4 742	-21 489	-14 663			-36 152
Jääkmaksumus	27 257	3 515	892	31 664	22 495			54 159
Ostud ja parendused		1 955		1 955	1 004	7 390	7 390	10 349
Amortisatsioonikulu	-5 149	-1 335	-191	-6 675	-3 713			-10 388
Müügid	-1 588			-1 588				-1 588
31.12.2013								
Soetusmaksumus	25 920	11 858	5 634	43 412	38 162	7 390	7 390	88 964
Akumuleeritud kulum	-5 400	-7 723	-4 933	-18 056	-18 376			-36 432
Jääkmaksumus	20 520	4 135	701	25 356	19 786	7 390	7 390	52 532

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	2 460	1 250
Transpordivahendid	2 460	1 100
Muud masinad ja seadmed		150
Kokku	2 460	1 250

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto (Swedbank Liising)	15 236	3 813	11 423		2,9%	eur	15.10.2017
Kapitalirendikohustused kokku	15 236	3 813	11 423				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto (DNB Pank)	3 044	3 044			1,3%+ 6 kuu euribor	eur	15.05.2013
Sõiduauto (Swedbank Liising)	24 185	8 949	15 236		2,9%	eur	15.10.2017
Kapitalirendikohustused kokku	27 229	11 993	15 236				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	20 520	27 257
Kokku	20 520	27 257

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	31 383	28 163
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	35 657	33 730
1-5 aasta jooksul	116 284	75 019
Üle 5 aasta	11 696	0

Ettevõtte kajastab kasutusrentidena:

- Sõiduauto rent, mis on liisitud kasutusrendilepingu tingimustel
- Büroopindade rent

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	87 636	18 016	69 620		6 kuu euribor+2,9%	EUR	31.07.2018
Pikaajalised laenud kokku	87 636	18 016	69 620				
Kapitalirendikohustused kokku	15 236	3 813	11 423				
Laenukohustused kokku	102 872	21 829	81 043				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	104 295	104 295			2,837%	EUR	31.07.2013
Pikaajalised laenud kokku	104 295	104 295					
Kapitalirendikohustused kokku	27 229	11 993	15 236				
Laenukohustused kokku	131 524	116 288	15 236				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	150 000	150 000
Kokku	150 000	150 000

Vastavalt Swedbank AS ja LVM Kinnisvara OÜ vahel sõlmitud lepingule 31.01.2007.a. on seatud AS Swedbank kasuks hüpoteek Lahevere kinnistule summas 3 315 000 krooni.

AS Swedbank saadud laen summas 2 550 000 krooni.

Laen saadud eurodes 162 974,70 EUR.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 030	28 030			
Võlad töövõtjatele	29 282	29 282			13
Maksuvõlad	31 640	31 640			
Muud võlad	56	56			
Muud viitvõlad	56	56			
Saadud ettemaksed	10 415	10 415			
Muud saadud ettemaksed	10 415	10 415			
Kokku võlad ja ettemaksed	99 423	99 423			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 573	9 573			
Võlad töövõtjatele	24 108	24 108			13
Maksuvõlad	22 632	22 632			
Muud võlad	205	205			
Muud viitvõlad	205	205			
Saadud ettemaksed	13 339	13 339			
Muud saadud ettemaksed	13 339	13 339			
Kokku võlad ja ettemaksed	69 857	69 857			

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	17 410	11 243
Puhkusetasude kohustus	11 283	12 261
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	589	604
Kokku võlad töövõtjatele	29 282	24 108

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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 EUR.		

2013 aastal maksis tütarettevõtte LVM Kinnisvara Tallinn OÜ dividende 13825 eurot, sellest enamusosalusele 9217 eurot ja vähemusalusele 4608 eurot. Emaettevõtte jagas tütarettevõtte dividendid edasid omanikele samas mahus. Dividendide väljamaksmisega kaasnenud tulumaksukulu 3675 eurot kandis tütarettevõtte.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	833 019	708 239
Läti	7 688	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	840 707	708 239
Kokku müügitulu	840 707	708 239
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus-hindamine	85 638	54 802
Kinnisvarabüroode tegevus- maakleriteenus	754 494	647 708
Hoonete ja üürimajade haldus	0	2 640
Muud	575	3 089
Kinnisvara müük	0	0
Transportteenus	0	0
Kokku müügitulu	840 707	708 239

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	872	1 250
Kasum valuutakursi muutustest	3	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 901	4 650
Eesti Töötukassa palgatoetus ja juhendustasu	1 284	2 552
Muud	13 688	797
Kokku muud äritulud	19 748	9 249

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	48 973
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	45
Müügi eesmärgil ostetud teenused	176 107	101 459
Energia	9 102	6 183
Kütus	9 102	6 183
Transpordikulud	11 820	8 663
Reklaamikulud	142 352	105 855
Notaritasud, riigilõivud	2 798	4 197
Hindamisega seotud otsekulud	3 084	1 763
Sidekulud	4 252	6 765
Tõlkekulud	332	843
Muud	12 477	100
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	362 324	284 846

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	25 893	19 380
Energia	7 183	3 963
Elektrienergia	4 733	2 088
Soojusenergia	2 450	1 875
Mitmesugused bürookulud	7 003	6 548
Lähetuskulud	13 257	12 760
Koolituskulud	8 797	7 396
Riiklikud ja kohalikud maksud	480	349
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	335	1 082
Juriidilised kulud	1 532	390
Väheväärtusliku vara kulu	9 342	8 518
Kindlustuskulud	139	2 164
Esindus- ja ärip.vastuvõtukulu	2 128	2 325
Erisoodustuste maksukulu	812	650
Kommunaal- ja muud ruumide ülalpidamiskulud	4 981	7 954
Remondikulud	23 171	0
Kasutusrent	5 491	8 783
Transpordikulud	7 649	5 782
Personaliotsing	5 793	9 861
Liikmemaksud	300	0
Muud	2 205	3 836
Kokku mitmesugused tegevuskulud	126 491	101 741

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	226 561	204 702
Sotsiaalmaksud	77 537	72 098
Töövõtulepingu alusel	4 124	5 090
Haigushüvitised	718	700
Kokku tööjõukulud	308 940	282 590
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	18	18

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	237 354	231 677
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 974	7 437

2013	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 837	139 050	112 454
2012	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	1 800		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	833	51 870	78 640

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	56 358	49 855

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale on arvestatud töötasu ja juhatuse liikme tasu, muid olulisi soodustusi pole tehtud. Kõik tehingud seotus osapooltega on tehtud turutingimustel.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	39 043	118 188
Nõuded ja ettemaksed	311 306	251 517
Varud	170 715	150 015
Kokku käibevara	521 064	519 720
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	60 859	58 309
Materiaalne põhivara	41 324	40 822
Kokku põhivara	102 183	99 131
Kokku varad	623 247	618 851
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	21 829	116 288
Võlad ja ettemaksed	73 677	55 465
Kokku lühiajalised kohustused	95 506	171 753
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	81 043	15 236
Kokku pikaajalised kohustused	81 043	15 236
Kokku kohustused	176 549	186 989
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	42 372	42 372
Kohustuslik reservkapital	4 237	4 237
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	376 036	376 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 053	8 699
Kokku omakapital	446 698	431 862
Kokku kohustused ja omakapital	623 247	618 851

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	468 350	476 176
Muud äritulud	18 017	7 475
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-130 768	-149 893
Mitmesugused tegevuskulud	-78 585	-67 476
Tööjõukulud	-258 102	-254 633
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 255	-5 231
Muud ärikulud	-687	-165
Kokku ärikasum (-kahjum)	10 970	6 253
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	9 217	0
Intressikulud	-3 406	-4 144
Muud finantstulud ja -kulud	7 272	6 590
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 053	8 699
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 053	8 699

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	10 970	6 253
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 255	5 231
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-872	-1 250
Kokku korrigeerimised	6 383	3 981
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 574	-6 473
Varude muutus	-20 700	49 506
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	18 212	10 223
Laekunud intressid	28	167
Muud rahavood äritegevusest	-47	-42
Kokku rahavood äritegevusest	-11 728	63 615
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-9 345	-568
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 460	1 250
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 550	0
Antud laenud	-139 050	-52 042
Antud laenude tagasimaksed	112 454	82 662
Laekunud intressid	710	855
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-35 321	32 157
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-16 659	-14 849
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 992	-8 507
Makstud intressid	-3 406	-4 144
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-32 057	-27 500
Kokku rahavood	-79 106	68 272
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	118 188	49 854
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-79 106	68 272
Valuutakursside muutuste mõju	-39	62
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 043	118 188

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	42 372	4 237	351 495	398 104
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju			25 059	25 059
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	42 372	4 237	376 554	423 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)			8 699	8 699
31.12.2012	42 372	4 237	385 253	431 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)			24 053	24 053
Makstud dividendid			-9 217	-9 217
31.12.2013	42 372	4 237	400 089	446 698

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 400 089 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 84 019 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 316 070 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2014.a kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2014

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGMAR SAKSING	Juhatuse liige	30.06.2014
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	21.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

LVM Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud LVM Kinnisvara OÜ ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2013, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 25.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades LVM Kinnisvara OÜ ja selle tütarettevõtete (kontsern) finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aino Allas

Vandeauditiitori number 198

Audiitorettevõtja

A&P Projekt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 13

Papiniidu 5a, 80010 Pärnu

Eesti Vabariik

22.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	22.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	375 279
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 330
Kokku	405 609
Jaotamine	
Dividendideks	10 533
Kokku	10 533

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	375 279
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 330
Kokku	405 609
Jaotamine	
Dividendideks	10 533
Kokku	10 533

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	467775	99.88%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477000
Faks	+372 4477009
E-posti aadress	Andres.Sutt@lvm.ee
E-posti aadress	parnu@lvm.ee
Veebilehe aadress	www.lvm.ee