

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: LVM Kinnisvara Tallinn OÜ

registrikood: 12060817

tänavatalu nimi, Juhkentali 15
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10132

telefon: +372 5020705

e-posti aadress: indrek.peedo@lvm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Muud võlad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ lühiseloostus.

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ on Harju Maakohtu registris 15.02.2011. asutatud ettevõtte, mille tegevus algas veebruaris 2011.a.

Ettevõttega on seotud LVM Kinnisvara OÜ

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ majandustulemused 2012 aastal

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ netokäive 2012 aastal oli 232 tuhat eurot ja kasum 35,1 tuhat eurot.

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2012.a. oli 60,6 tuhat eurot.

Tooted, turud, eesmärgid

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2012 aastal oli kinnisvara ostu-müügi vahendus ning piirkonnaks Harjumaa ja Tallinn. Ettevõtte on nimetatud piirkonna kinnisvaraturul olnud väga lühikest aega, siis peamiseks eesmärgiks oligi ettevõtte tuntuse tõstmine, turule sisenemine ning kinnitumine.

2012 aastaks oli püstitatud eesmärgiks uute kontoriruumide leidmine. Juulis kolitigi uutesse ruumidesse Liivalaia tänaval, mis on ettevõtte hinnangul väga oluline argument käibe olulisel suurenemisel. Igapäevaselt läbib Liivalaia tänavat tuhanded inimesed, mistõttu on olnud võimalik ettevõtte brändi oluliselt nähtavamaks teha ning on brändi tuntusele kaasaaidanud. Samuti alustati hindamisteenuste pakkumistega ning sõlmiti mitmeid koostöölepinguid partneritega.

Personal

Seisuga 31. dets 2012.a. töötas ettevõttes töölepingu alusel 3 töötajat ning maaklerteenuseid ostetakse viielt koostöölepinguga partnerilt. Kinnisvara hindamisteenust teostatakse töövõtulepingu tingimustel.

Juhatus ja nõukogu

2012 aastal juhatuse liikmetele töötasu ei olnud .

Ettevõtte nõukogu ei ole.

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

LVM M Kinnisvara Tallinn OÜ 2012. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

	2012	2011
Müügitulu	232 063.-	56 813.-
Puhaskasum	35 095.-	7 466.-
Puhasrentaabilus (%)	15,12	13,14
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,05	1,97
ROA (%)	57,94	36,77
ROE (%)	77,80	74,54

Suhtarvude arvutamisel kasutati järgmisi valemeid:

Puhasrentaabilus	puhaskasum/müügitulu *100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused
ROA	puhaskasum/varad kokku *100
ROE	puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	46 304	20 283	2
Nõuded ja ettemaksed	933	24	3
Kokku käibevara	47 237	20 307	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	13 337	0	5
Kokku põhivara	13 337	0	
Kokku varad	60 574	20 307	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	3 850	6
Võlad ja ettemaksed	15 463	6 441	4,7,8,9
Kokku lühiajalised kohustused	15 463	10 291	
Kokku kohustused	15 463	10 291	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 466	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 095	7 466	
Kokku omakapital	45 111	10 016	
Kokku kohustused ja omakapital	60 574	20 307	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	232 063	56 813	11
Muud äritulud	1 774	705	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-134 953	-39 589	13
Mitmesugused tegevuskulud	-34 265	-10 333	14
Tööjõukulud	-27 957	0	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 577	0	5
Muud ärikulud	-3	-24	
Ärikasum (kahjum)	35 082	7 572	
Finantstulud ja -kulud	13	-106	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 095	7 466	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 095	7 466	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	35 082	7 572	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 577	0	5
Kokku korrigeerimised	1 577	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-909	-24	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 135	6 328	4,7,8,9
Laekunud intressid	21	7	16
Kokku rahavood äritegevusest	44 906	13 883	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-14 914	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 914	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 850	6
Saadud laenude tagasimaksed	-3 850	0	6
Makstud intressid	-121	0	6,16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 971	3 850	
Kokku rahavood	26 021	17 733	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 283	2 550	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 021	17 733	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 304	20 283	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
15.02.2011	2 550	0		2 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)			7 466	7 466
31.12.2011	2 550	0	7 466	10 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)			35 095	35 095
31.12.2012	2 550		42 561	45 111

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutatud soetusmaksumuse printsiipi.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi panga deposiite ja rahaturufonfi 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.

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

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega 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 kanduvad üle rentnikule.

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

Finantskohustused

Finantskohustusteks on võetus laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohutused. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on

- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- Isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ seotud osapoolteks on:

- LVM Kinnisvara OÜ emaettevõtte
- LVM Kinnisvara Tallinn OÜ omanikud ja juhtkond, ning nendega seotud firmad.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 105	0
Arvelduskontod	45 199	20 283
Kokku raha	46 304	20 283

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	870	870		
Ostjatelt laekumata arved	870	870		
Ettemaksed	63	63		
Tulevaste perioodide kulud	63	63		
Kokku nõuded ja ettemaksed	933	933		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	24	24		
Tulevaste perioodide kulud	24	24		
Kokku nõuded ja ettemaksed	24	24		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 640	649
Üksikisiku tulumaks	842	
Sotsiaalmaks	1 808	
Kohustuslik kogumispension	82	
Töötuskindlustusmaksed	198	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 570	649

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	0	0	0		0
Akumuleeritud kulum	0	0	0		0
Jääkmaksumus	0	0	0		0
Ostud ja parendused	3 849	956	4 805	10 109	14 914
Amortisatsioonikulu	-334	-64	-398	-1 179	-1 577
31.12.2012					
Soetusmaksumus	3 849	956	4 805	10 109	14 914
Akumuleeritud kulum	-334	-64	-398	-1 179	-1 577
Jääkmaksumus	3 515	892	4 407	8 930	13 337

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud emaettevõttelt	3 850	3 850			5%	EUR	14.01.2012
Lühiajalised laenud kokku	3 850	3 850					
Laenukohustused kokku	3 850	3 850					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 135	4 135			
Võlad töövõtjatele	3 508	3 508			8
Maksuvõlad	4 570	4 570			4
Ostjate ettemaksed	3 250	3 250			
Kokku võlad ja ettemaksed	15 463	15 463			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 155	3 155			
Maksuvõlad	649	649			4
Muud võlad	137	137			9
Intressivõlad	113	113			
Muud viitvõlad	24	24			
Ostjate ettemaksed	2 500	2 500			
Kokku võlad ja ettemaksed	6 441	6 441			

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	Lisa nr
Töötasude kohustus	1 984	7
Puhkusetasude kohustus	1 396	
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	128	
Kokku võlad töövõtjatele	3 508	7

Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	113	113			7
Muud viitvõlad	24	24			
Võlad aruandvatele isikutele	24	24			
Kokku muud võlad	137	137			7

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingu osakapitali suurus asutamisel on 2550 eurot, mis on jagatud kaheks osaks - osa nimiväärtusega 850 eurot - osa nimiväärtusega 1700 eurot		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	232 063	56 813
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	232 063	56 813
Kokku müügitulu	232 063	56 813
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	217 236	56 626
MuudKinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	14 806	0
Muud	21	187
Kokku müügitulu	232 063	56 813

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	705
Töötukassa palgatoetus	1 273	0
Muud	501	0
Kokku muud äritulud	1 774	705

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	45	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	78 897	26 148
Transpordikulud	2 085	0
Reklaamikulud	49 311	11 290
Notaritasud, riigilõivud	712	48
Sidekulud	2 173	2 103
Hindamisteenusega seotud kulud	1 177	0
Tõlketeenused	553	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	134 953	39 589

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011
Üür ja rent	7 529	2 924
Energia	2 008	66
Elektrienergia	1 012	66
Soojusenergia	996	0
Mitmesugused bürookulud	1 934	2 713
Lähetuskulud	3 043	0
Koolituskulud	2 570	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	1 658
Väheväärtusliku vara kulu	2 896	934
Kommunaalteenuste kulud	4 730	410
Personalitsing	8 696	0
Transpordikulud	301	0
Muud	558	1 628
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 265	10 333

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011
Palgakulu	15 709	0
Sotsiaalmaksud	7 158	0
Töövõtulepingu alusel	5 090	0
Kokku tööjõukulud	27 957	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	0

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011
Intressitulud	20	7
Muud intressitulud	20	7
Intressikulud	-7	-113
Intressikulu laenudelt	-7	-113
Kokku finantstulud ja -kulud	13	-106

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	LVM Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 071	4 689
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200	

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksud
Emaettevõtja	12 076	763	3 850
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 541		
15.02.2011 - 31.12.2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	3 699	3 806	3 850

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	15.02.2011 - 31.12.2011
Arvestatud tasu	6 016	0

Tehingute hinnad seotud osapooltega ei erine turuhinnast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.01.2013

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ (registrikood: 12060817) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGMAR SAKSING	Juhatuse liige	01.07.2013
INDREK PEEDO	Juhatuse liige	01.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 095
Kokku	42 561
Jaotamine	
Dividendideks	13 825
Kokku	13 825

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 095
Kokku	42 561
Jaotamine	
Dividendideks	13 825
Kokku	13 825

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	232042	99.99%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LVM Kinnisvara OÜ	10033331	Rüütli 41, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1700 EUR
Indrek Peedo	37505272743	Kesk-Ameerika tn 7-20, Eesti	850 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5020705
E-posti aadress	indrek.peedo@lvm.ee