

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: LVM Kinnisvara Tartu OÜ

registrikood: 12569751

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 6a
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

telefon: +372 56287500

e-posti aadress: tartu@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	10
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

LVM Kinnisvara Tartu OÜ on asutatud novembris 2013, aktiivset tegevust alustati detsembris 2013.

Tooted, turud, eesmärgid

LVM Kinnisvara Tartu OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks oli kinnisvara ostu-müügi vahendus ning piirkonnaks Tartu, Tartu maakond ning -lähiumbrus. Kuna Lõuna-Eesti ei ole ettevõtte eelnevalt tegutsenud, siis peamiseks eesmärgiks oligi ettevõtte tuntuse tõstmine, turule sisenemine ning kinnitumine.

Ettevõtte üürib äripinnad Tartu südalinnas, mis peaks teenuse kättesaadavust hästi tagama, samuti on olnud võimalik ettevõtte brändi oluliselt nähtavamaks teha ning on brändi tuntuks kaasaaidanud. Ettevõtte pakub kõiki kinnisvaralaseid teenuseid, nii ostu-, müügi- ja üürivahendust ning hindamisteenust.

2015 a eesmärgiks on oluliselt suurendada teenuste müüki, samuti plaanitakse suurendada personali arvu.

Personal

Seisuga 31.detsember 2014 palgalisi töötajaid ei olnud, maaklerteenuseid ostetakse kolmelt koostöölepinguga partnerilt. Juhatuse liikmele makstakse juhatuse töö eest tasu. Ettevõttel nõukogu ei ole.

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise meetodika

	2014	2013
Müügitulu	81 232	3 967
Brutokasumi määr (%)	32	23
Puhaskasum (-kahjum)	2 098	-2 910
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,08	0,87

Käesolevas aruandes toodud ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele, st. osaühingu netovara on väiksem kui osakapital. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ning arvestades bilansijärgseid sündmusi ja müügitulemusi, peaks aruande esitamise hetkeks nimetatud nõue olema täidetud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 455	2 069	2
Nõuded ja ettemaksed	5 774	407	3
Kokku käibevara	24 229	2 476	
Kokku varad	24 229	2 476	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	22 491	2 836	5,6,7,8
Kokku lühiajalised kohustused	22 491	2 836	
Kokku kohustused	22 491	2 836	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 910	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 098	-2 910	
Kokku omakapital	1 738	-360	
Kokku kohustused ja omakapital	24 229	2 476	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	13.11.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Müügitulu	81 232	3 967	9
Muud äritulud	962	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 464	-3 060	10
Mitmesugused tegevuskulud	-9 967	-3 391	11
Tööjõukulud	-14 434	-426	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 329	-2 910	
Intressikulud	-231	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 098	-2 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 098	-2 910	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	13.11.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 329	-2 910	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 367	-407	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 655	2 836	5,6,7,8
Kokku rahavood äritegevusest	16 617	-481	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	21 200	0	13
Saadud laenude tagasimaksed	-21 200	0	13
Makstud intressid	-231	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-231	0	
Kokku rahavood	16 386	-481	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 069	2 550	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 386	-481	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 455	2 069	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
13.11.2013	2 550		2 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 910	-2 910
31.12.2013	2 550	-2 910	-360
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 098	2 098
31.12.2014	2 550	-812	1 738

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara Tartu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. 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, raha arvelduskontol, 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.

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 majandus-aasta lõpul ja muutused kajastatakse edasiulatuvalt.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700

Finantskohustused

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

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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele 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 ärilistele 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 Tartu OÜ seotud osapoolteks on:

- LVM Kinnisvara OÜ emajäse
- LVM Kinnisvara Tartu OÜ omanikud ja juhtkond, ning nendega seotud firmad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kassa	93	0
Arvelduskonto	18 362	2 069
Kokku raha	18 455	2 069

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	5 774	5 774	
Tulevaste perioodide kulud	5 774	5 774	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 774	5 774	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	250	250	
Ostjatelt laekumata arved	250	250	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	157	157	
Kokku nõuded ja ettemaksed	407	407	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	0	250
Maksetähtaeg ületatud 0-30 päeva	0	250
Kokku nõuded ostjate vastu	0	250

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 188	157	
Üksikisiku tulumaks	945		36
Sotsiaalmaks	1 834		106
Kohustuslik kogumispension	30		6
Töötuskindlustusmaksed	122		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 119	157	148

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 875	4 875	7
Võlad töövõtjatele	2 476	2 476	8
Maksuvõlad	7 119	7 119	5
Saadud ettemaksed	8 021	8 021	
Muud saadud ettemaksed	8 021	8 021	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 491	22 491	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 297	2 297	7
Võlad töövõtjatele	342	342	8
Maksuvõlad	148	148	5
Võlad aruandvatele isikutele	49	49	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 836	2 836	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Maksetähtaeg pole saabunud	4 875	2 297
Kokku võlad tarnijatele	4 875	2 297

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Juhatuse liikme tasu	282	278
Töövõtutasud	2 194	0
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	0	64
Kokku võlad töövõtjatele	2 476	342

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	13.11.2013 - 31.12.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	81 232	3 967
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	81 232	3 967
Kokku müügitulu	81 232	3 967
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	72 407	3 275
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	8 825	692
Kokku müügitulu	81 232	3 967

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	13.11.2013 - 31.12.2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	26 330	2 049
Transpordikulud	1 797	90
Reklaamikulu	25 671	863
Sidekulud	451	11
Hindamisega seotud kulud	1 133	47
Muud	82	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	55 464	3 060

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	13.11.2013 - 31.12.2013
Üür ja rent	3 710	315
Energia	973	103
Elektrienergia	584	52
Soojusenergia	389	51
Mitmesugused bürookulud	1 779	60
Lähetuskulud	837	144
Koolituskulud	241	42
Väheväärtusliku vara kulu	1 248	2 463
Asutamiskulud	0	218
Kommunaalteenuste kulu	638	46
Erisoodustuse kulud	68	0
Personaliootsingu kulud	441	0
Esindus-ja äripartnerite vastuvõtukulud	16	0
Muud	16	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 967	3 391

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	13.11.2013 - 31.12.2013
Sotsiaalmaksud	3 630	106
Juhatuse liikme tasu	3 840	320
Töövõtutasud	6 964	0
Kokku tööjõukulud	14 434	426
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	663	868
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 201	1 215

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	8 395	21 200	21 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 040		
13.11.2013 - 31.12.2013		Ostud	
Emaettevõtja			2 513
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			1 215

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	13.11.2013 - 31.12.2013
Arvestatud tasu	3 840	320

Tehingud seotud isikutega on tehtud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2015

LVM Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12569751) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANGELA SAKS	Juhatuse liige	30.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 098
Kokku	-812

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 098
Kokku	-812

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	81232	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LVM Kinnisvara OÜ	10033331	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2550 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56287500
E-posti aadress	tartu@lvm.ee