

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: LVM Kinnisvara Tartu OÜ

registrikood: 12569751

tänava/talu nimi, Vallikraavi tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 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 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

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. Ettevõtte on nüüd Lõuna-Eesti turul tegutsenud 2 aastat ning ettevõtte peab seda õigeaks äriliseks otsuseks, kuna müüginumbrid ja tuntus on mõõdukas tõus.

Ettevõtte üüris äripinnad Tartu südalinnas Ülikooli tänaval aga aasta lõpus koliti suuremates ruumidesse Vallikraavi tänaval, seda just eelkõige klientide mugavamaks ja kaasaegsemaks teeninduseks ning personali kasvu tõttu. Ettevõtte peab väga oluliseks teenuse kättesaadavust, mida kesklinna üüripind hästi võimaldab. Samuti on olnud võimalik ettevõtte brändi oluliselt nähtavamaks teha ning see on brändi tuntusele oluliselt kaasaaidanud. Ettevõtte pakub kõiki kinnisvaraalseid teenuseid, nii ostu-, müügi- ja üürivahendust ning hindamisteenust.

2016 a eesmärgiks on oluliselt suurendada teenuste müüki, samuti plaanitakse suurendada personali arvu.

Personal

Seisuga 31.detsember 2015 on ettevõttel kaks töölepinguga maaklerit, samuti ostetakse maakler-ja hindamisteenuseid lisaks kahelt koostöölepinguga partnerilt. Juhatuse liikmele makstakse juhatuse töö eest tasu. Ettevõttel nõukogu ei ole.

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise meetodika

	2015	2014
Müügitulu	169 637	81 232
Brutokasumi määr (%)	0	32
Puhaskasum (-kahjum)	-7797	2098
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,69	1,08

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

Ettevõtte põhitegevusest teeniti kasum, kuid ettevõtte tegi olulisi investeeringuid uute äripindade kasutuselevõtuks, mille tulemusena tekkis ettevõttel majandusaasta lõpu seisuga kahjum. Kuna 2016 a ei ole ettevõtte plaerinud suuremahulisi investeeringuid, siis ettevõtte juhtkonna hinnangul tagatakse majandusaasta aruande esitamise seisuga olukord, kus omakapital vastab seadusest toodud nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 803	18 455	2
Nõuded ja ettemaksed	1 187	5 774	3,4,5
Kokku käibevara	16 990	24 229	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 404	0	6
Kokku põhivara	1 404	0	
Kokku varad	18 394	24 229	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	24 453	22 491	5,7,8,9
Kokku lühiajalised kohustused	24 453	22 491	
Kokku kohustused	24 453	22 491	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-812	-2 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 797	2 098	
Kokku omakapital	-6 059	1 738	
Kokku kohustused ja omakapital	18 394	24 229	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	169 637	81 232	10
Muud äritulud	5 621	962	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-77 120	-55 464	11
Mitmesugused tegevuskulud	-34 624	-9 967	12
Tööjõukulud	-71 260	-14 434	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-48	0	6
Kokku ärikasum (-kahjum)	-7 794	2 329	
Intressikulud	-3	-231	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 797	2 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 797	2 098	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7 794	2 329	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	48	0	6
Kokku korrigeerimised	48	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 587	-5 367	3,4,5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 962	19 655	5,7,8,9
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 196	16 617	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 452	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 452	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 650	21 200	14
Saadud laenude tagasimaksed	-2 650	-21 200	14
Makstud intressid	-4	-231	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4	-231	
Kokku rahavood	-2 652	16 386	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 455	2 069	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 652	16 386	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 803	18 455	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 550	-2 910	-360
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 098	2 098
31.12.2014	2 550	-812	1 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-7 797	-7 797
31.12.2015	2 550	-8 609	-6 059

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 ja arvelduskontol. 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 soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete 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. Materiaalse põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 õiglases 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. Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

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 Tartu OÜ seotud osapoolteks on:

- LVM Kinnisvara OÜ emaettevõtte

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kassa	0	93
Arvelduskonto	15 803	18 362
Kokku raha	15 803	18 455

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	270	270	
Ostjatelt laekumata arved	270	270	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31	5
Ettemaksed	886	886	
Tulevaste perioodide kulud	886	886	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 187	1 187	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	270	0	3
Maksetähtaeg ületatud 0-30 päeva	270	0	
Kokku nõuded ostjate vastu	270	0	

Kõik nõuded ostjate vastu on laekunud jaanuaris 2016.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 105	4 188
Üksikisiku tulumaks		2 452	945
Erisoodustuse tulumaks	31		
Sotsiaalmaks		4 426	1 834
Kohustuslik kogumispension		238	30
Töötuskindlustusmaksed		185	122
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31	8 406	7 119

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus		0
Jääkmaksumus		0
Ostud ja parendused	1 452	1 452
Amortisatsioonikulu	-48	-48
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 452	1 452
Akumuleeritud kulum	-48	-48
Jääkmaksumus	1 404	1 404

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 805	7 805	8
Võlad töövõtjatele	5 962	5 962	9
Maksuvõlad	8 406	8 406	5
Muud võlad	30	30	
Muud viitvõlad	30	30	
Saadud ettemaksed	2 250	2 250	
Muud saadud ettemaksed	2 250	2 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 453	24 453	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 875	4 875	8
Võlad töövõtjatele	2 476	2 476	9
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	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Maksetähtaeg pole saabunud	6 365	4 875
Maksetähtaeg ületatud 0-30 päeva	720	0
Maksetähtaeg ületatud 30-60 päeva	720	0
Kokku võlad tarnijatele	7 805	4 875

Kõik hankijate võlad on bilansipäeva koostamise seisuga tasutud.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	2 486	0
Puhkusetasude kohustus	1 027	0
Juhatuse liikme tasu	2 117	282
Töövõtutasud	154	2 194
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	178	0
Kokku võlad töövõtjatele	5 962	2 476

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	169 637	81 232
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	169 637	81 232
Kokku müügitulu	169 637	81 232
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	146 537	72 407
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	23 100	8 825
Kokku müügitulu	169 637	81 232

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	73 746	53 585
Transpordikulud	2 885	1 797
Muud	489	82
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	77 120	55 464

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	4 382	3 710
Energia	937	973
Elektrienergia	575	584
Soojusenergia	362	389
Mitmesugused bürookulud	1 754	1 779
Lähetuskulud	691	837
Koolituskulud	3 393	241
Riiklikud ja kohalikud maksud	18	0
Muud	23 449	2 427
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 624	9 967

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	11 707	0
Sotsiaalmaksud	17 790	3 630
Juhatuse liikme tasu	27 807	3 840
Töövõtutasud	13 956	6 964
Kokku tööjõukulud	71 260	14 434
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	4 375	663
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 201

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	21 087	1 385	2 650	2 650
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	914			
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			

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014

Arvestatud tasu	27 807	3 840
-----------------	--------	-------

Tehingud seotud isikutega on tehtud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2016

LVM Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12569751) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	30.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-812
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 797
Kokku	-8 609

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-812
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 797
Kokku	-8 609

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	169637	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