

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: LVM Kinnisvara Tartu OÜ

registrikood: 12569751

tänav a nimi, Vallikraavi tn 2

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51003

telefon: +372 5046918

e-posti aadress: andres.sutt@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 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 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 ja hindamisteenus ning piirkonnaks Tartu, Tartu maakond ning -lähiumbrus. Tartu kinnisvaraturg kasvas 2016 aastal 15,4%, kusjuures elukondlik osa kasvas 10,6% (kasv 18 miljonit eurot). LVM Kinnisvara Tartu 2016 aastal käive kasvas, kuid kasvu osas olid ootused suuremad vahendustegevusele. Hindamisteenuse kasv oli eesmärgipärane.

2017 aastal on eesmärk kolida ettevõtte vastavalt kontserni poliitikale suurte vitriinakendega esimese korruse pindadele. Värvata lisaks maaklereid ning üks hindaja.

Personal

Seisuga 31.detsember 2016 on ettevõttel kolm töölepinguga maaklerit ja hindajat, 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 meetoodika

	2016	2015
Müügitulu	169 637	169 637
Puhaskasum (-kahjum)	-1 030	-7 797
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,68	0,69

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 omakapital vastama seadusest toodud nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 603	15 803	2
Nõuded ja ettemaksed	6 329	1 187	3,4
Kokku käibevarad	12 932	16 990	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 114	1 404	5
Kokku põhivarad	1 114	1 404	
Kokku varad	14 046	18 394	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 075	24 453	5,6,7,8
Kokku lühiajalised kohustised	19 075	24 453	
Kokku kohustised	19 075	24 453	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 609	-812	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 030	-7 797	
Kokku omakapital	-5 029	-6 059	
Kokku kohustised ja omakapital	14 046	18 394	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	194 332	169 637	9
Muud äritulud	14 724	5 621	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 869	-77 120	10
Mitmesugused tegevuskulud	-37 844	-34 624	11
Tööjõukulud	-93 015	-71 260	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-290	-48	5
Muud ärikulud	-9	0	
Ärikasum (kahjum)	1 029	-7 794	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	0	-3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 030	-7 797	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 030	-7 797	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 029	-7 794	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	290	48	5
Kokku korrigeerimised	290	48	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 142	4 587	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 378	1 962	4,6,7,8
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-9 200	-1 196	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 452	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 452	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 650	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-2 650	
Makstud intressid	0	-4	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-4	
Kokku rahavood	-9 200	-2 652	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 803	18 455	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 200	-2 652	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 603	15 803	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 550	-812	1 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-7 797	-7 797
31.12.2015	2 550	-8 609	-6 059
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 030	1 030
31.12.2016	2 550	-7 579	-5 029

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 aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara Tartu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtte aastaaruande koostamise nõudeid järgides.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1

Raha

Raha ja raha lähenditena 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Finantskohustised

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 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.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kassa	0	0
Arvelduskonto	6 603	15 803
Kokku raha	6 603	15 803

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 906	3 906	
Ostjatelt laekumata arved	3 906	3 906	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	578	578	4
Ettemaksed	1 845	1 845	
Tulevaste perioodide kulud	1 845	1 845	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 329	6 329	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	270	270	
Ostjatelt laekumata arved	270	270	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31	4
Ettemaksed	886	886	
Tulevaste perioodide kulud	886	886	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 187	1 187	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	578			1 105
Üksikisiku tulumaks		1 397		2 452
Erisoodustuse tulumaks			31	
Sotsiaalmaks		2 590		4 426
Kohustuslik kogumispension		152		238
Töötuskindlustusmaksed		135		185
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	578	4 274	31	8 406

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	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
Amortisatsioonikulu	-290	-290
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 452	1 452
Akumuleeritud kulum	-338	-338
Jääkmaksumus	1 114	1 114

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 809	9 809	7
Võlad töövõtjatele	4 948	4 948	8
Maksuvõlad	4 274	4 274	
Muud võlad	44	44	
Muud viitvõlad	44	44	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 075	19 075	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 805	7 805	7
Võlad töövõtjatele	5 962	5 962	8
Maksuvõlad	8 406	8 406	
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	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Maksetähtaeg pole saabunud	9 773	6 365
Maksetähtaeg ületatud 0-30 päeva	0	720
Maksetähtaeg ületatud 30-60 päeva	36	720
Kokku võlad tarnijatele	9 809	7 805

Kõik hankijate võlad on bilansipäeva koostamise seisuga tasutud.

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	1 423	2 486
Puhkusetasude kohustis	1 796	1 027
Juhatuse liikme tasu	1 212	2 117
Töövõtutasud	154	154
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	363	178
Kokku võlad töövõtjatele	4 948	5 962

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	194 332	169 637
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	194 332	169 637
Kokku müügitulu	194 332	169 637
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	148 764	146 537
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	45 568	23 100
Kokku müügitulu	194 332	169 637

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	71 766	73 746
Transpordikulud	4 175	2 885
Muud	928	489
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	76 869	77 120

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	10 346	4 382
Energia	1 985	937
Elektrienergia	1 153	575
Soojusenergia	832	362
Mitmesugused bürookulud	3 743	1 754
Lähetuskulud	277	691
Koolituskulud	3 432	3 393
Riiklikud ja kohalikud maksud	36	18
Muud	18 025	23 449
Kokku mitmesugused tegevuskulud	37 844	34 624

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	46 593	11 707
Sotsiaalmaksud	22 320	17 790
Juhatuse liikme tasu	18 117	27 807
Töövõtutasud	5 985	13 956
Kokku tööjõukulud	93 015	71 260
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	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

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	4 984	4 375
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90	

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Emaettevõtja			
Emaettevõtja	2 650	2 650	EUR

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	36 753	333	21 087	1 385
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	400			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			914	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	18 117	27 807

Tehingud seotud isikutega on tehtud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.02.2017

LVM Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12569751) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	30.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 609
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 030
Kokku	-7 579

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 609
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 030
Kokku	-7 579

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	194332	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 (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5046918
E-posti aadress	andres.sutt@lvm.ee