

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ

registrikood: 14106280

tänava/talu nimi, Tallinna tn 16

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihnumber: 93819

telefon: +372 4526700

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	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse standardist. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid. Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ on asutatud septembris 2016, aktiivset tegevust alustati oktoobris 2016, mistõttu käesoleva aruandes toodud eelnevate perioodide võrdlusandmed kajastavad perioodi september 2016 kuni detsember 2016.

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks oli kinnisvara ostu-müügi vahendus ning piirkonnaks Saare-ja Muhumaa.

2017 a peamiseks eesmärgiks oli seatud käibe kasvu tõstmine, uute arendusobjektide müükiõõtmise ning personali igakõlgne koolitamine, mis on ka uue majandusaasta põhieesmärgid, sest majanduse hetkeolukord on soodne ning ettevõtte hinnangul on nõudlus uute ja kaasaegsete elamipindade vastu.

Seisuga 31.detsember 2017 töötab ettevõttes üks maakler ja üks kinnisvara hindaja. Juhatusle liikmele makstakse juhatusle töö eest tasu.

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvumise metoodika

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ 2017. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

Nimetus	2017	2016
Müügitudulu	57 630	18 038
Brutokasumi määr (%) /brutokasum/ müügitudulu *100/	70	81
Puhaskasum	-4 598	2 853
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja /käibevara/lühiajalised kohustused/	1,21	1,63

Käesolevas aruandes toodud ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele, st. osahõingu netovara on väiksem kui osakapital. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ning arvestades bilansijärgseid sündmusi ja müügitudulemusi, peaks aruande esitamise hetkeks omakapital vastama seadusest toodud nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 639	13 423	2
Nõuded ja ettemaksed	86	496	3,4
Kokku käibevarad	4 725	13 919	
Kokku varad	4 725	13 919	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 920	8 516	4,5,6
Kokku lühiajalised kohustised	3 920	8 516	
Kokku kohustised	3 920	8 516	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 853	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 598	2 853	
Kokku omakapital	805	5 403	
Kokku kohustised ja omakapital	4 725	13 919	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	01.09.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu	57 630	18 038	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 520	-3 387	9
Mitmesugused tegevuskulud	-9 912	-1 929	10
Tööjõukulud	-34 796	-9 869	11
Ärikasum (kahjum)	-4 598	2 853	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 598	2 853	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 598	2 853	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	01.09.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 598	2 853	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	410	-496	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 596	8 516	4,5,6
Kokku rahavood äritegevusest	-8 784	10 873	
Kokku rahavood	-8 784	10 873	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 423	2 550	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 784	10 873	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 639	13 423	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
01.09.2016	2 550		2 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 853	2 853
31.12.2016	2 550	2 853	5 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-4 598	-4 598
31.12.2017	2 550	-1 745	805

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 omakapital vastama seadusest toodud nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud

Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad 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 ning rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

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.

Varud

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

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 usaldus-väärsest 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 Kuressaare OÜ seotud osapoolteks on:

- LVM Kinnisvara OÜ ematettevõtte

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	132	6
Arvelduskonto	4 507	13 417
Kokku raha	4 639	13 423

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	74	74	4
Ettemaksed	12	12	
Tulevaste perioodide kulud	12	12	
Kokku nõuded ja ettemaksed	86	86	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	140	140	
Ostjatelt laekumata arved	140	140	
Ettemaksed	356	356	
Tulevaste perioodide kulud	356	356	
Kokku nõuded ja ettemaksed	496	496	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	74		1 221
Üksikisiku tulumaks		294	1 008
Sotsiaalmaks		793	2 062
Kohustuslik kogumispension		48	125
Töötuskindlustusmaksed		35	49
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	74	1 170	4 465

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 352	1 352	
Võlad töövõtjatele	1 344	1 344	6
Maksuvõlad	1 170	1 170	4
Muud võlad	54	54	
Muud viitvõlad	54	54	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 920	3 920	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 280	1 280	
Võlad töövõtjatele	2 771	2 771	6
Maksuvõlad	4 465	4 465	4
Kokku võlad ja ettemaksed	8 516	8 516	

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	630	820
Puhkusetasude kohustis	319	132
Juhatuse liikme tasu	369	1 653
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	26	166
Kokku võlad töövõtjatele	1 344	2 771

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	01.09.2016 - 31.12.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 630	18 038
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	57 630	18 038
Kokku müügitulu	57 630	18 038
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	38 562	15 775
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	19 068	2 263
Kokku müügitulu	57 630	18 038

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	01.09.2016 - 31.12.2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 610	2 741
Transpordikulud	2 459	449
Muud	451	197
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	17 520	3 387

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	01.09.2016 - 31.12.2016
Üür ja rent	2 739	685
Energia	454	171
Elektrienergia	224	61
Soojusenergia	230	110
Mitmesugused bürookulud	491	472
Lähetuskulud	1 995	153
Koolituskulud	1 056	14
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	230
Muud	3 177	204
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 912	1 929

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	01.09.2016 - 31.12.2016
Palgakulu	11 737	2 737
Sotsiaalmaksud	8 710	2 465
Juhatuse liikme tasu	14 349	4 667
Kokku tööjõukulud	34 796	9 869
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	616	819

Ostud ja müügid

	2017	01.09.2016 - 31.12.2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	8 730	2 242

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	01.09.2016 - 31.12.2016
Arvestatud tasu	14 349	4 667

Tehingud seotud osapooltega on toimunud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2018

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ (registrikood: 14106280) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	20.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 598
Kokku	-1 745

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 598
Kokku	-1 745

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	57630	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LVM Kinnisvara OÜ	10033331	Eesti	2550 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4526700
E-posti aadress	andres.sutt@lvm.ee