

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: LVM Kinnisvara Tartu OÜ

registrikood: 12569751

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 6a

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 töövõtjatele	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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 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 tervikuna 2017 aastal praktiliselt ei kasvanud, kuid elukondlik osa kasvas siiski 5,7% (kasv 11 miljonit eurot).

2018 aastal on eesmärgiks värvata inimesi ning koolitada neist väga head maaklerid ja hindaja, suurendada käivet ning suuremat lisandväärtust müüjatele läbi parema müügihinna saavutamise.

Personal

Seisuga 31.detsember 2017 on ettevõtte kaks töölepinguga maaklerit, haldur ja hindaja. Juhatusel liikmele maksti juhatusel töö eest tasu jaanuaris summas 1091 eurot.

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise meetoodika

	2017	2016
Müügitulu	196 664	194 332
Puhaskasum (-kahjum)	1 370	1030
Brutokasumi määr (%) <i>brutokasum/müügitulu*100</i>	70	60
Tulu kasv (%) <i>müügitulu 2017 - müügitulu 2016/ müügitulu 2016 *100</i>	1	14,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja <i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>	0,77	0,68
ROA (%) <i>puhaskasum/varad kokku*100</i>	6,89	7,33

Käesolevas aruandes toodud ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele, st. osahingum 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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 337	6 603	2
Nõuded ja ettemaksed	11 835	6 329	3,4
Kokku käibevarad	18 172	12 932	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 700	1 114	5
Kokku põhivarad	1 700	1 114	
Kokku varad	19 872	14 046	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23 531	19 075	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustised	23 531	19 075	
Kokku kohustised	23 531	19 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 579	-8 609	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 370	1 030	
Kokku omakapital	-3 659	-5 029	
Kokku kohustised ja omakapital	19 872	14 046	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	196 664	194 332	8
Muud äritulud	4 510	14 724	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 394	-76 869	9
Mitmesugused tegevuskulud	-59 633	-37 844	10
Tööjõukulud	-80 288	-93 015	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-421	-290	5
Muud ärikulud	-4	-9	
Ärikasum (kahjum)	1 434	1 029	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-64	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 370	1 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 370	1 030	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 434	1 029	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	421	290	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-674	0	
Kokku korrigeerimised	-253	290	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 506	-5 142	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 456	-5 378	4,6,7
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	131	-9 200	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 000	0	5
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 667	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-333	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 700	0	12
Saadud laenude tagasimaksed	-5 700	0	12
Makstud intressid	-64	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-64	0	
Kokku rahavood	-266	-9 200	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 603	15 803	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-266	-9 200	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 337	6 603	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 370	1 370
31.12.2017	2 550	-6 209	-3 659

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 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.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 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 äriolukorrale.

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 äriolukorrale;

- 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	22	0
Arvelduskonto	6 315	6 603
Kokku raha	6 337	6 603

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 148	7 148
Ostjatelt laekumata arved	7 148	7 148
Ettemaksed	4 687	4 687
Tulevaste perioodide kulud	4 687	4 687
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 835	11 835
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 906	3 906
Ostjatelt laekumata arved	3 906	3 906
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	578	578
Ettemaksed	1 845	1 845
Tulevaste perioodide kulud	1 845	1 845
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 329	6 329

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 123	578	
Üksikisiku tulumaks	1 220		1 397
Sotsiaalmaks	2 243		2 590
Kohustuslik kogumispension	142		152
Töötuskindlustusmaksed	184		135
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 912	578	4 274

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
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
Ostud ja parendused	2 000	2 000
Amortisatsioonikulu	-421	-421
Müügid	-993	-993
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 000	2 000
Akumuleeritud kulum	-300	-300
Jääkmaksumus	1 700	1 700

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Muud materiaalsed põhivarad	2 000	
Kokku	2 000	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 579	7 579	
Võlad töövõtjatele	5 802	5 802	7
Maksuvõlad	5 912	5 912	4
Saadud ettemaksed	4 238	4 238	
Muud saadud ettemaksed	4 238	4 238	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 531	23 531	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 809	9 809	
Võlad töövõtjatele	4 948	4 948	7
Maksuvõlad	4 274	4 274	4
Muud võlad	44	44	
Muud viitvõlad	44	44	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 075	19 075	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	3 166	1 423
Puhkusetasude kohustis	2 248	1 796
Juhatuselise liikme tasu	0	1 212
Töövõtutasud	154	154
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	234	363
Kokku võlad töövõtjatele	5 802	4 948

Lisa 8 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	196 664	194 332
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	196 664	194 332
Kokku müügitulu	196 664	194 332
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	136 589	148 764
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	49 791	45 568
Kinnisvara haldusteenus	10 284	0
Kokku müügitulu	196 664	194 332

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	53 726	71 766
Transpordikulud	3 898	4 175
Muud	1 770	928
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	59 394	76 869

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	28 981	10 346
Energia	4 333	1 985
Elektrienergia	2 378	1 153
Soojusenergia	1 955	832
Mitmesugused bürookulud	1 339	3 743
Lähetuskulud	2 521	277
Koolituskulud	2 840	3 432
Riiklikud ja kohalikud maksud	18	36
Muud	19 601	18 025
Kokku mitmesugused tegevuskulud	59 633	37 844

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	57 943	46 593
Sotsiaalmaksud	21 254	22 320
Juhatuse liikme tasu	1 091	18 117
Töövõtutasud	2 366	5 985
Kokku tööjõukulud	82 654	93 015
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	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	4 548	4 984
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		90

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	5 700	5 700	5%	EUR

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	27 079	292	36 753	333
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	180		400	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	1 091	18 117

Tehingud seotud isikutega on tehtud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2018

LVM Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12569751) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 370
Kokku	-6 209

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 370
Kokku	-6 209

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	186380	94.77%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	10284	5.23%	Ei

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 5046918
E-posti aadress	andres.sutt@lvm.ee