

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: LVM Kinnisvara Tallinn OÜ

registrikood: 12060817

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 13
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 5046918

e-posti aadress: andres.sutt@lvm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19

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 Tallinn OÜ lühiiseloostus

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ on Harju Maakohtu registris 15.02.2011. asutatud ettevõtte, mille tegevus algas veebruaris 2011.a. Ettevõttega enamusosalus kuulub LVM Kinnisvara OÜ'le

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ majandustulemused 2017 aastal

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ netokäive 2017 aastal oli 0,85 miljoni eurot ja puhaskasum 85 tuhat eurot
LVM Kinnisvara Tallinn OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2017.a. oli 260 tuhat eurot.

Tooted, turud, eesmärgid

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara ostu-müügi vahendus ja hindamisteenuse pakkumine ning piirkonnaks Harjumaa ja Tallinn.

2017 aasta oli kinnisvaraturg väga aktiivne, Harjumaal kasvas tehingute arv 11% ja tehingute rahaline maht 25%, mis oli Eesti oli arvatavalt Eesti suurim. Turu rahalise mahu kasv oli 500 miljonit eurot. Võrdluseks, Eesti suuruselt teise linna ja maakonna, Tartumaa, kogu turu maht 2017 aastal oli 325 miljonit eurot.

Korteriturg kasvas Tallinnas ja Harjumaal 7% ja käive 18%, eelkõige lisanduvate uute arenduste, aga ka vanemate varade müügist.

2017 aasta märksõnadeks on tööjõupuudus. Maaklerite kvalifikatsioon peab jätkuvalt suurenema, sest tehingud muutuvad järjest keerulisemaks - lisaks ostja leidmisele on tihti vajalik teha müügiobjekti dokumentatsioon korda, kuna pangad ei finantseeri enam ehitusloata või kasutusloata varade ostmist. See eeldab maakleritelt suuremaid teadmisi ja kogemusi.

2017 aastal lisandus ettevõttesse 7 taseme hindaja ning mitu kutselist maaklerit. Samaga on plaanis jätkata 2018 aastal.

2017 aastal toimus maaklerteenuse professionaalsuse kasvatamine kõrgema lisandväärtuse andmiseks müüjale, mis väljendub kõrgemas müügihinnas. See tähendab profipilte eranditult kõigist müügiobjektidest, kvaliteetseid plaane varadest ning müügiprospekte. Seoses kinnisvaraportaali monopoliseerimisega toimus nende poolt 2017 aastal jõhker hinnatõus, mistõttu otsime võimalusi alternatiivsete kanalite järgi. Jätkame kaubamärgina kaitstud tutvumisõhtute korraldamist, infosüsteemide arendamist ning kodulehe uuendamist.

2017 aastal sisenesime kinnisvaraarenduse turule läbi tütarfirma, alustades 7 ridaelamuboksiga elamu ehitamist Saku valda. Kavas on sellega jätkata 2018 aastal.

2018 aasta eesmärkideks on käibe ja kasumlikkuse kasvatamine, uute maaklerite värbamine, nende professionaalsuse suurendamine ning töökeskkonna parendamine.

Personal

Seisuga 31. detsembril 2017.a. töötas ettevõttes töölepingu alusel 6 töötajat, lisaks veel 2 töövõtulepinguga isikut ning maaklerteenuseid ostetakse kümnekonnalt koostöölepinguga partnerilt.

Juhatus

2017 aastal tasuti juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu 44,8 tuhat eurot
Ettevõtteel nõukogu ei ole.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvuamise meetoodika

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ 2016. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

	2017	2016
Müügitulu	852 630	1 028 612
Puhaskasum	85 036	-1 013
Puhasrentaabilus (%)	9,97	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,22	2,38
ROA (%)	32,74	
ROE (%)	46,63	

Suhtarvude arvutamisel kasutati järgmisi valemeid:

Puhasrentaabilus	puhaskasum/müügitulu *100
------------------	---------------------------

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused
ROA	puhaskasum/varad kokku *100
ROE	puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	128 410	193 649	2
Nõuded ja ettemaksed	120 301	47 758	3,6
Kokku käibevarad	248 711	241 407	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 250	0	5
Materiaalsed põhivarad	9 753	10 218	7
Kokku põhivarad	11 003	10 218	
Kokku varad	259 714	251 625	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	77 351	101 498	4,9,10
Kokku lühiajalised kohustised	77 351	101 498	
Kokku kohustised	77 351	101 498	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 777	148 590	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 036	-1 013	
Kokku omakapital	182 363	150 127	
Kokku kohustised ja omakapital	259 714	251 625	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	852 630	1 028 612	12
Muud äritulud	20 416	13 860	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-461 016	-725 543	14
Mitmesugused tegevuskulud	-128 247	-140 874	15
Tööjõukulud	-183 908	-158 986	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 588	-4 894	7
Muud ärikulud	-120	-274	
Ärikasum (kahjum)	96 167	11 901	
Intressitulud	2 069	440	
Intressikulud	0	-104	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	98 236	12 237	
Tulumaks	-13 200	-13 250	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 036	-1 013	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	96 167	11 901	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 588	4 894	7
Kokku korrigeerimised	3 588	4 894	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 563	-3 410	3,6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-24 147	47 993	4,9,10
Laekunud intressid	11	17	
Kokku rahavood äritegevusest	79 182	61 395	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 123	-7 690	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	460	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 250	0	5
Antud laenud	-110 000	-46 300	5,6
Antud laenude tagasimaksed	35 750	24 700	6
Laekunud intressid	202	364	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-78 421	-28 466	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	45 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-45 000	
Makstud intressid	0	-104	
Makstud dividendid	-52 800	-53 000	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-13 200	-13 250	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-66 000	-66 354	
Kokku rahavood	-65 239	-33 425	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	193 649	227 074	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-65 239	-33 425	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	128 410	193 649	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 550	201 590	204 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 013	-1 013
Väljakuulutatud dividendid		-53 000	-53 000
31.12.2016	2 550	147 577	150 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)		85 036	85 036
Väljakuulutatud dividendid		-52 800	-52 800
31.12.2017	2 550	179 813	182 363

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 179 813.- eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 35 963.- eurot, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 143 850.- eurot

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2018.a kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017. Tulumaksu arvestamisel on lähtutud kehtivast 20% tulumaksumäärast.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara Tallinn 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1 ning rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle LVM Kinnisvara Tallinn OÜ omab olulist mõju, kuid mille osalus jääb 50% või alla selle.

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtte kasutab on aruande koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis LVM Kinnisvara Tallinn OÜ.

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

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

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 majandusaasta lõpul ja muutused kajastatakse edasiulatuvalt.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 õiglasest väärtusest.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldus-väärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Käesolevas aruandes on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	5 130	7 323
Arvelduskontol	123 280	186 326
Kokku raha	128 410	193 649

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 073	11 073	
Muud nõuded	100 565	100 565	6
Laenunõuded	98 550	98 550	
Intressinõuded	2 015	2 015	
Ettemaksed	8 663	8 663	
Tulevaste perioodide kulud	8 663	8 663	
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 301	120 301	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 408	8 408	
Ostjatelt laekumata arved	8 408	8 408	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51	51	
Muud nõuded	24 459	24 459	6
Laenunõuded	24 300	24 300	
Intressinõuded	159	159	
Ettemaksed	14 840	14 840	
Tulevaste perioodide kulud	14 840	14 840	
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 758	47 758	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 870		4 007
Üksikisiku tulumaks	4 316		3 558
Erisoodustuse tulumaks	64		64
Sotsiaalmaks	8 328		7 175
Kohustuslik kogumispension	357		405
Töötuskindlustusmaksed	355		374
Ettemaksukonto jääk		51	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 290	51	15 583

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
14223413	Metsaveere Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus		

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
Metsaveere Kodu OÜ	0	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 250	1 250

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Metsaveere Kodu OÜ	50	16.03.2017	1 250

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	98 550	98 550			
Antud laenud sidusettevõttele	90 000	90 000	6%	EUR	31.12.2018
Antud lühiajaline laen	6 000	6 000	9%	EUR	31.12.2018
Antud lühiajaline laen	2 550	2 550	8%	EUR	31.12.2018
Intressinõuded	2 015	2 015			
Intressinõuded	2 015	2 015			
Kokku muud nõuded	100 565	100 565			
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	24 300	24 300	5%	EUR	31.10.2017
Laenunõuded					
Intressinõuded	159	159			
Intressinõuded					
Kokku muud nõuded	24 459	24 459			

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015							
Soetusmaksumus	5 339	956	6 295	12 872			19 167
Akumuleeritud kulum	-2 793	-637	-3 430	-7 855			-11 285
Jääkmaksumus	2 546	319	2 865	5 017			7 882
Ostud ja parendused	2 754		2 754	4 936			7 690
Amortisatsioonikulu	-1 275	-191	-1 466	-3 428			-4 894
Müügid	-460		-460				-460
31.12.2016							
Soetusmaksumus	6 366	956	7 322	17 808			25 130
Akumuleeritud kulum	-2 801	-828	-3 629	-11 283			-14 912
Jääkmaksumus	3 565	128	3 693	6 525			10 218
Ostud ja parendused	1 582		1 582		1 541	1 541	3 123
Amortisatsioonikulu	-1 078	-128	-1 206	-2 382			-3 588
31.12.2017							
Soetusmaksumus	7 948	956	8 904	17 808	1 541	1 541	28 253
Akumuleeritud kulum	-3 879	-956	-4 835	-13 665			-18 500
Jääkmaksumus	4 069	0	4 069	4 143	1 541	1 541	9 753

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed		460
Arvutid ja arvutisüsteemid		460
Kokku		460

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	57 843	47 851

Ettevõtte kajastab kasutusrentidena:

-Büroopindade rent

-Sõiduauto rent, mis on liisitud kasutusrendilepingu tingimustel. Sõiduauto kasutusrendi leping lõppes 29.12.2017

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 961	30 961	
Võlad töövõtjatele	16 041	16 041	10
Maksuvõlad	22 290	22 290	4
Saadud ettemaksed	8 059	8 059	
Muud saadud ettemaksed	8 059	8 059	
Kokku võlad ja ettemaksed	77 351	77 351	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 586	46 586	
Võlad töövõtjatele	13 482	13 482	10
Maksuvõlad	15 583	15 583	4
Saadud ettemaksed	25 847	25 847	
Muud saadud ettemaksed	25 847	25 847	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 498	101 498	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	5 576	4 445
Puhkusetasude kohustis	5 042	4 951
Juhatuse liikme tasu	4 624	2 314
Töövõtutasud	482	1 526
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	317	246
Kokku võlad töövõtjatele	16 041	13 482

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingu osakapitali suurus asutamisel on 2550 eurot, mis on jagatud kaheks osaks - osa nimiväärtusega 850 eurot - osa nimiväärtusega 1700 eurot		

2017 aastal maksis LVM Kinnisvara Tallinn OÜ dividende 52800 eurot, sellest enamusosalusele 35202 eurot ja vähemusalusele 17598 eurot. Dividendide väljamaksmisega kaasnenud tulumaksukulu 13200 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	852 630	1 028 612
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	852 630	1 028 612
Kokku müügitulu	852 630	1 028 612
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	743 459	627 308
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	109 171	84 637
Kinnisvara müük	0	316 667
Kokku müügitulu	852 630	1 028 612

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum valuutakursi muutustest	14	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	19 535	13 860
Muud	867	0
Kokku muud äritulud	20 416	13 860

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	316 667
Müügi eesmärgil ostetud teenused	441 878	392 949
Energia	4 252	3 209
Kütus	4 252	3 209
Transpordikulud	9 988	10 286
Muud	4 898	2 432
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	461 016	725 543

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	45 981	39 080
Energia	7 166	6 148
Elektrienergia	4 932	4 765
Soojusenergia	2 234	1 383
Mitmesugused bürookulud	5 524	7 239
Lähetuskulud	10 468	0
Koolituskulud	4 169	9 659
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 130	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 500	5 100
Muud	51 309	73 648
Kokku mitmesugused tegevuskulud	128 247	140 874

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	86 572	73 922
Sotsiaalmaksud	52 570	39 953
Juhatuse liikme tasu	44 766	34 895
Töövõtulepingu alusel	6 380	10 216
Kokku tööjõukulud	190 288	158 986
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 17 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	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		7 199		11 536
Sidusettevõtjad	92 015			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			90	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 595	24 459	18 696

2017	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	90 000		6%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		24 300	5%	EUR	06.01.2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 300	22 000			5%	EUR	31.10.2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			45 000	45 000	5%	EUR	

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	80 243	947	77 202	1 455
Sidusettevõtjad		1 667		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		180		400
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 167		98 825	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	44 766	34 895

Tehingud seotud osapooltega on toimunud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2018

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ (registrikood: 12060817) 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)	94 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 036
Kokku	179 813
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 036
Kokku	179 813
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	852630	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Indrek Peedo	37505272743	Eesti	850 EUR (Lihtomand)
LVM Kinnisvara OÜ	10033331	Eesti	1700 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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