

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018**ärinimi:** LVM Kinnisvara Tallinn OÜ**registrikood:** 12060817

tänava/talu nimi, Liivalaia tn 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
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 lühiseloostus

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 2018 aastal

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ netokäive 2018 aastal oli 1,04 miljoni eurot ja puhaskasum 119 tuhat eurot
LVM Kinnisvara Tallinn OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2018.a. oli 367 tuhat eurot.

Tooted, turud, eesmärgid

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

2018 aasta oli kinnisvaraturg jätkuvalt väga aktiivne, kuigi 2017 aastaga võrreldes oli kasv vaid 1%. Samas võib öelda, et turu aktiivsus on lähedal oma maksimumile.

Positiivse poole pealt võib välja tuua, et 2018 kasvas käive nii maaklerteenuse kui hindamisteenuse osas. Meeskond on väga hea, kõik tiimi liikmed on pühendunud ning oma ala nautivad spetsialistid. 2018 aastal jätkasime meeskonna koolitustega.

2018 aastal lõpetasime tütarettevõtte kaudu Öie teel asuva ridaelamute arendusprojekti ning alustasime samas järgmisega.

Murekohtadest võib välja tuua sisendhindade kallinemise, kusjuures monopoolses seisus olevate portaalide puhul kuni 500% ulatuses paari aasta jooksul, kuid kallinenud on praktiliselt kõik reklaamikanalid. Kuna majandus on viimased aastad väga aktiivne, siis sellest tulenevalt on olnud keeruline täiendada oma meeskonda uute töötajatega.

2018 lisandus meeskonda üks kutseline hindaja ning väljaõpet alustas veel üks hindaja.

2018 aasta eesmärkideks on käibe ja kasumlikkuse kasvatamine, uute maaklerite värbamine, teise kutselise hindaja koolitamine ning kontori keskkonna väärindamine.

Personal

Seisuga 31. detsembril 2018.a. töötas ettevõttes töölepingu alusel 5 töötajat, lisaks veel 1 töövõtulepinguga isikut ning maaklerteenuseid ostetakse kümnekonnalt koostöölepinguga partnerilt.

Juhatus

2018 aastal tasuti juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu 93 tuhat eurot

Ettevõtte nõukogu ei ole.

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

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ 2018. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

	2018	2017
Müügitulu	1 035 210	852 630
Puhaskasum	119 247	85 036
Puhasrentaablus (%)	11,52	9,97
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,70	3,22
ROA (%)	32,49	32,74
ROE (%)	43,47	46,63

Suhtarvude arvutamisel kasutati järgmisi valemeid:

Puhasrentaablus	puhaskasum/müügitulu *100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused
ROA	puhaskasum/varad kokku *100

ROE	puhaskasum/omakapital kokku * 100
-----	-----------------------------------

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	183 250	128 410	2
Nõuded ja ettemaksed	159 653	120 301	3,4,6,17
Kokku käibevarad	342 903	248 711	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 250	1 250	5
Materiaalsed põhivarad	22 862	9 753	7
Kokku põhivarad	24 112	11 003	
Kokku varad	367 015	259 714	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	92 705	77 351	4,9,10
Kokku lühiajalised kohustised	92 705	77 351	
Kokku kohustised	92 705	77 351	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 513	94 777	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 247	85 036	
Kokku omakapital	274 310	182 363	
Kokku kohustised ja omakapital	367 015	259 714	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 035 210	852 630	12
Muud äritulud	9 706	20 416	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-560 149	-461 016	14
Mitmesugused tegevuskulud	-116 423	-128 247	15
Tööjõukulud	-245 013	-183 908	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 656	-3 588	7
Muud ärikulud	-129	-120	
Ärikasum (kahjum)	117 546	96 167	
Intressitulud	8 526	2 069	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	126 072	98 236	
Tulumaks	-6 825	-13 200	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 247	85 036	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	117 546	96 167	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 656	3 588	7
Kokku korrigeerimised	5 656	3 588	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 854	3 563	3,4,6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 354	-24 147	4,9,10
Laekunud intressid	14	11	
Kokku rahavood äritegevusest	126 716	79 182	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-18 765	-3 123	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 250	5
Antud laenud	-187 900	-110 000	6,17
Antud laenude tagasimaksed	159 150	35 750	6,17
Laekunud intressid	9 764	202	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-37 751	-78 421	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-27 300	-52 800	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-6 825	-13 200	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-34 125	-66 000	
Kokku rahavood	54 840	-65 239	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	128 410	193 649	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	54 840	-65 239	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	183 250	128 410	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		119 247	119 247
Väljakuulutatud dividendid		-27 300	-27 300
31.12.2018	2 550	271 760	274 310

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 271 760.- eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 54 352.- eurot, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 217 408.- eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2019.a kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018

Tulumaksu arvestamisel on lähtutud kehtivast 20% tulumaksumäärast. Väljamakse korral tuleb arvesse võtta regulaarselt väljamakstud dividendide soodusmäär 14% ning erasikust omanike puhul täiendavalt 7% tulumaksu kinnipidamist soodusmääraga dividendidelt.

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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana 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 akumulieeritud 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 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-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)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	3 364	5 130
Arvelduskontol	179 886	123 280
Kokku raha	183 250	128 410

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 949	12 949	
Ostjatelt laekumata arved	12 949	12 949	
Muud nõuded	128 063	128 063	
Laenunõuded	127 300	127 300	6,17
Intressinõuded	763	763	6
Ettemaksed	18 641	18 641	
Tulevaste perioodide kulud	18 641	18 641	
Kokku nõuded ja ettemaksed	159 653	159 653	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 073	11 073	
Muud nõuded	100 565	100 565	
Laenunõuded	98 550	98 550	6,17
Intressinõuded	2 015	2 015	6
Ettemaksed	8 663	8 663	
Tulevaste perioodide kulud	8 663	8 663	
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 301	120 301	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 708	8 870
Üksikisiku tulumaks	5 059	4 316
Erisoodustuse tulumaks	95	64
Sotsiaalmaks	9 755	8 328
Kohustuslik kogumispension	347	357
Töötuskindlustusmaksed	315	355
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 279	22 290

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14223413	Metsaveere Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Metsaveere Kodu OÜ	0	55 052	55 052
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	55 052	55 052

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	127 300	127 300				
Antud laenud sidusettevõttele	72 000	72 000	11%	EUR	31.12.2019	17
Antud lühiajaline laen	50 300	50 300	5%	EUR	31.10.2019	
Antud lühiajaline laen	5 000	5 000	15%	EUR	31.12.2019	
Intressinõuded	763	763				
Intressinõuded	763	763				
Kokku muud nõuded	128 063	128 063				

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	98 550	98 550				
Antud laenud sidusettevõttele	90 000	90 000	6%	EUR	31.12.2018	17
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				

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016							
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
Ostud ja parendused	3 250	8 285	11 535	8 771			20 306
Amortisatsioonikulu	-1 286	-1 519	-2 805	-2 851			-5 656
Ümberliigitamised					-1 541	-1 541	-1 541
Ümberliigitamised ettemaksetest					-1 541	-1 541	-1 541
31.12.2018							
Soetusmaksumus	11 198	9 241	20 439	26 579	0	0	47 018
Akumuleeritud kulum	-5 165	-2 475	-7 640	-16 516			-24 156
Jääkmaksumus	6 033	6 766	12 799	10 063	0	0	22 862

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	8 787	11 862

Ettevõtte kajastab kasutusrentidena:

-Sõiduauto rent, mis on liisitud kasutusrendilepingu tingimustel.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 945	27 945	
Võlad töövõtjatele	15 867	15 867	10
Maksuvõlad	23 279	23 279	4
Saadud ettemaksed	25 614	25 614	
Muud saadud ettemaksed	25 614	25 614	
Kokku võlad ja ettemaksed	92 705	92 705	

	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	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	5 146	5 576
Puhkusetasude kohustis	4 107	5 042
Juhatuse liikme tasu	6 243	4 624
Töövõtutasud	129	482
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	242	317
Kokku võlad töövõtjatele	15 867	16 041

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
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		

2018 aastal maksis LVM Kinnisvara Tallinn OÜ dividende 27300 eurot, sellest enamusosalusele 18 201 eurot ja vähemusalusele 9099 eurot. Dividendide väljamaksmisega kaasnenud tulumaksukulu 6825 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 035 210	852 630
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 035 210	852 630
Kokku müügitulu	1 035 210	852 630
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	916 987	743 459
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	118 223	109 171
Kinnisvara müük	0	0
Kokku müügitulu	1 035 210	852 630

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum valuutakursi muutustest	8	14
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 500	19 535
Muud	2 198	867
Kokku muud äritulud	9 706	20 416

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	545 224	441 878
Energia	2 965	4 252
Kütus	2 965	4 252
Transpordikulud	9 911	9 988
Muud	2 049	4 898
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	560 149	461 016

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	49 602	45 981
Energia	7 299	7 166
Elektrienergia	4 943	4 932
Soojusenergia	2 356	2 234
Mitmesugused bürookulud	4 715	5 524
Lähetuskulud	3 897	10 468
Koolituskulud	5 141	4 169
Riiklikud ja kohalikud maksud	82	1 130
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	580	2 500
Muud	45 107	51 309
Kokku mitmesugused tegevuskulud	116 423	128 247

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	90 026	86 572
Sotsiaalmaksud	61 341	46 190
Juhatuse liikme tasu	92 555	44 766
Töövõtulepingu alusel	1 091	6 380
Kokku tööjõukulud	245 013	183 908
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	6
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		9 850		7 199
Sidusettevõtjad	72 336		92 015	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 727			1 595

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	128 000	56 000	11%	EUR	31.12.2019
Sidusettevõtjad	1 600	91 600	6%	EUR	
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	50 300		5%	EUR	31.10.2019

2017	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	90 000		6%	EUR	31.12.2018
Sidusettevõtjad					
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					

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	98 114	15	80 243	947
Sidusettevõtjad		27 592		1 667
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				180
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 520		62 167	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	54 560	44 766

Tehingud seotud osapooltega on toimunud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2019

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ (registrikood: 12060817) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	14.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 247
Kokku	271 760
Jaotamine	
Dividendideks	59 998
Kokku	59 998

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 247
Kokku	271 760
Jaotamine	
Dividendideks	59 998
Kokku	59 998

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1035210	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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