

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: LVM Kinnisvara OÜ

registrikood: 10033331

tänava/talu nimi, Keskväljak 1

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80010

telefon: +372 4477000

faks: +372 4477009

e-posti aadress: Andres.Sutt@lvm.ee

veebilehe aadress: www.lvm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Kapitalirent	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Intressikulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

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.

Kontserni lühiiseloostus

LVM Kinnisvara OÜ omab kolme tütarettevõtet Eesti Vabariigis ärinimega LVM Kinnisvara Tallinn OÜ, LVM Kinnisvara Tartu OÜ ja LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ kuulub LVM Kinnisvara OÜ'le 66,67% ja vähemusosalusele 33,33%.

LVM Kinnisvara Tartu OÜ kuulub LVM Kinnisvara OÜ'le 100%.

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ kuulub LVM Kinnisvara OÜ'le 100%.

LVM Kinnisvara OÜ tegevusvaldkondadeks on peamiselt kinnisvara vahendustegevus ja hindamistööd.

LVM Kinnisvara OÜ majandustulemused 2018 aastal

LVM Kinnisvara OÜ konsolideeritud netokäive 2018 aastal oli 2,34 milj. eurot ja kasum 303 tuhat eurot.

LVM Kinnisvara OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2018.a. oli 1,532 milj eurot.

Tooted ja turud

2018 aastal oli kinnisvaraturg jätkuvalt aktiivne, kuid kiire kasvu aeg näib olevat möödas. Tehingute aktiivsus on suur, suuremat kasvutempot näitas Tartu turg, teistes piirkondades jäi turu kasvutempo nõrgemaks.

Positiivsest väärib märkimist käibe kasv, väga head meeskonnad kontorites ning suurenenud positiivne tagasiside klientidelt.

Suuremateks murekohtadeks on sisendhindade kiire kasv, eriti monopoolses seisus olevate portaalide poolt, kus hindade kasv on olnud kuni 500% paari aasta jooksul, kuid tõusnud on ka teiste reklaamikanalite hinnad. Ning teiseks äramärkimist väärivaks probleemiks võib välja tuua värbamist.

Hindamisteenuste turg oli samuti aktiivne, seda nii turu aktiivsusest tingituna kui 2017 kehtima hakanud EU määrusest. Hindamisteenuse pakkumisel lähtuma eelkõige kvaliteedist ning oleme pigem konservatiivsed.

Pärnu kontoris oleme jõudnud olukorda, kus kõigil, kel on võimalik staažist tulenevalt omada kutset, seda omavad ning ka edaspidi jätkame sama põhimõttega.

2019 aasta osas näeme kinnisvaraturgu aktiivseks, näeme aktiivseks ka pankade eluasemelaenu poliitikat, mis turu aktiivsust toetab, kuigi tulenevalt rahapesu skandaalidest on näha laenu marginaali tõusu.

Arenduste turul on Pärnus näha müügiperioodide pikenemist, millega peab arvestama, kui mingi projektiga alustada. Oleme alustanud oma sidusettevõtte kaudu Pärnus Kooli tn 63 korterelamu arendamisega, mis valmib 2020 alguses.

2019 aasta eesmärk on jätkata professionaalsuse tõstmist, suurendada käivet ja kasumit ning leida traditsioonilistele turunduskanalitele alternatiivseid võimalusi klientideni jõudmiseks.

Personal

Seisuga 31.12.2018.a. töötas LVM Kinnisvaras OÜ 13 inimest, kogu kontsernis töötas kokku 29 inimest, lisaks veel koostöölepinguga isikud

Juhatus ja nõukogu

LVM Kinnisvara OÜ juhatuse liikmele arvestati 2018 aastal tasu 55 tuhat eurot.

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

Suhtarvud on toodud konsolideerimata näitajate kohta.

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

	2018	2017
Müügitulu	1 067 896	938 487
Puhaskasum	288 617	191 875
Puhasrentaablus	27,03%	20,45%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9,90	6,39

ROA	26,38%	17,57%
ROE	29,19%	20,32%
Omakapitali kordaja	0,9	0,86

Puhasrentaablus	puhaskasum/müügitulu *100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused
ROA	puhaskasum/varad kokku *100
ROE	puhaskasum/omakapital kokku * 100
Omakapitali kordaja	omakapital/omakapital ja kohustuse kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	642 222	523 578	2
Nõuded ja ettemaksed	618 375	528 300	3,5
Varud	135 510	150 000	4
Kokku käibevarad	1 396 107	1 201 878	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	65 711	160 031	6,7
Nõuded ja ettemaksed	12 000	100 000	3
Materiaalsed põhivarad	57 700	51 488	8
Kokku põhivarad	135 411	311 519	
Kokku varad	1 531 518	1 513 397	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	23 002	10
Võlad ja ettemaksed	208 196	217 009	5,11,12
Kokku lühiajalised kohustised	208 196	240 011	
Kokku kohustised	208 196	240 011	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 372	42 372	13
Kohustuslik reservkapital	4 237	4 237	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	921 795	945 369	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	263 491	220 627	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 231 895	1 212 605	
Vähemusesosalus	91 427	60 781	
Kokku omakapital	1 323 322	1 273 386	
Kokku kohustised ja omakapital	1 531 518	1 513 397	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 338 967	2 045 411	14
Muud äritulud	69 347	27 939	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 143 086	-748 289	16
Mitmesugused tegevuskulud	-281 729	-280 389	17
Tööjõukulud	-674 042	-725 836	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 235	-14 386	8
Muud ärikulud	-233	-172	
Ärikasum (kahjum)	295 989	304 278	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	9 596	-40 113	7
Intressitulud	34 600	16 370	
Intressikulud	-113	-860	19
Muud finantstulud ja -kulud	-11	-56	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	340 061	279 619	
Tulumaks	-36 825	-30 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	303 236	248 969	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	263 491	220 627	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	39 745	28 342	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	295 989	304 278	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	13 235	14 386	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-5 121	-674	
Kokku korrigeerimised	8 114	13 712	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-61 672	-15 433	3,5
Varude muutus	14 490	8 333	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 563	-50 866	5,11,12
Laekunud intressid	42	40	
Kokku rahavood äritegevusest	249 400	260 064	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-30 576	-9 146	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	16 250	1 667	8,15
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-3 334	-1 250	7
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	6 008	
Antud laenud	-316 850	-413 800	10,20
Antud laenude tagasimaksed	392 326	539 142	10,20
Laekunud intressid	18 679	24 370	
Laekunud dividendid	106 000	0	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	182 495	146 991	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-11 898	-19 875	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 104	-4 705	
Makstud intressid	-113	-860	
Makstud dividendid	-253 300	-122 599	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-36 825	-30 650	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-313 240	-178 689	
Kokku rahavood	118 655	228 366	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	523 578	295 268	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	118 655	228 366	
Valuutakursside muutuste mõju	-11	-56	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	642 222	523 578	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	42 372	4 237	1 050 370	50 037	1 147 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)			220 627	28 342	248 969
Väljakuulutatud dividendid			-105 001	-17 598	-122 599
31.12.2017	42 372	4 237	1 165 996	60 781	1 273 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)			263 491	39 745	303 236
Väljakuulutatud dividendid			-244 201	-9 099	-253 300
31.12.2018	42 372	4 237	1 185 286	91 427	1 323 322

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 1 185 286.- eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 237 057.- eurot, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 948 229.- 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 OÜ ning tema tütarettevõtte konsolideeritud 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Kasumiaruanne on koostatud skeemi nr 1 alusel ning rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab LVM Kinnisvara OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtte.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtte kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis eraldi real.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja arvelduskontodel.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Finantsinvesteeringud

Saadud dividendid ja intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on valitsev mõju.

Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõigusest.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütar- ja sidusettevõtja konsolideeritud alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Omandaja peab omandamise kuupäeval jaotama äriühenduse soetusmaksumuse, kajastades omandatava eristatavaid varaobjekte, kohustusi ja tingimuslikke kohustusi nende õiglastes väärtustes sellel kuupäeval olenemata vähemusosaluse osaluse määrast. Kõiki erinevusi äriühenduse soetusmaksumuse ja omandaja osa eristatavate varaobjektide, kohustuste ja tingimuslike kohustuste neto õiglastes väärtuses vahel kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui soetusmaksumus on väiksem omandaja osa eristatavate varaobjektide, kohustuste ja tingimuslike kohustuste neto õiglastest neto väärtusest, kajastatakse tekkinud vahe koheselt kasumiaruandes.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütar- ja sidusettevõtjate finantsnäitajaid. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud, nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid ning tulud ja kulud.

Konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastavad LVM Kinnisvara OÜ ning tema tütarettevõtted LVM Kinnisvara Tallinn OÜ ja LVM Kinnisvara Tartu OÜ konsolideeritud finantsnäitajad. Vajadusel on harmoniseeritud tütarettevõtte raamatupidamis-printsippe selleks, et kindlustada ühtlaste raamatupidamisprintsiipide järgimine kontserni konsolideeritud aruandes.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle LVM Kinnisvara OÜ omab olulist mõju, kuid mitte valitsevat mõju. Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse konsolideeritud aruannetes kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis. Emaettevõtte eraldiseisvates aruannetes kajastatakse sidusettevõtet soetusmaksumuse meetodil. Sidusettevõtte kasutab on aruande koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded- emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses. Sidusettevõtte kajastamisel lähtutakse RTJ §11 100 sätetest, st juhul kui investeeija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. 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

Varudena võetud arvele kinnisvara arendusprojekt Saaremaal.

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

Varusid kajastatakse edaspidi bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksuuga 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Püsiva väärtusega kunstiteoseid ei amortiseerita.

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

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, mille hulka kuuluvad tehingutasud ja kajastatakse hiljem soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rokem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pärast bilansipäeva, kuid enne aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise korral.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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.

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

LVM Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- või juhtimisotsustele.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

a) omanike, kes omavad olulist mõju või kontrolli ja üldjuhul osalust üle 20%

b) tegevjuhtkonda, juhatuse ja nõukogu liikmed

c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Seotud osapoolteks on:

- LVM Kinnisvara OÜ tütarettevõtte

- LVM Kinnisvara OÜ sidusettevõtte

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

Konsolideeritud aruannetes ei ole avalikustatud konsolideerimise käigus elimineeritavaid tehinguid tütarettevõtetega

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	5 660	11 379
Arvelduskonto	636 562	512 199
Kokku raha	642 222	523 578

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	68 008	68 008		
Ostjatelt laekumata arved	68 008	68 008		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	396	396		5
Muud nõuded	493 353	481 353	12 000	
Laenunõuded	464 900	452 900	12 000	10,20
Intressinõuded	28 453	28 453		10,20
Ettemaksed	68 617	68 617		
Muud makstud ettemaksed	68 617	68 617		
Muud	1	1		
Kokku nõuded ja ettemaksed	630 375	618 375	12 000	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	53 546	53 546		
Ostjatelt laekumata arved	53 546	53 546		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	74	74		5
Muud nõuded	552 950	452 950	100 000	
Laenunõuded	540 376	440 376	100 000	10,20
Intressinõuded	12 574	12 574		10,20
Ettemaksed	21 692	21 692		
Muud makstud ettemaksed	21 692	21 692		
Muud	38	38		
Kokku nõuded ja ettemaksed	628 300	528 300	100 000	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	135 484	150 000
Müügiks ostetud kinnivara	135 484	150 000
Ettemaksed tarnijatele	26	0
Kokku varud	135 510	150 000

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	396	14 727	74	22 323
Üksikisiku tulumaks		11 281		14 664
Erisoodustuse tulumaks		273		7 692
Sotsiaalmaks		23 004		27 892
Kohustuslik kogumispension		861		1 403
Töötuskindlustusmaksed		1 087		1 762
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	396	51 233	74	75 736

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12060817	LVM Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvara müük, vahendus, hindamine, haldus	66.67	66.67
12569751	LVM Kinnisvara Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvara müük, vahendus, hindamine, haldus	100	100
14106280	LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ	Eesti	Kinnisvara müük, vahendus, hindamine, haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
LVM Kinnisvara Tallinn OÜ	1 700	1 700
LVM Kinnisvara Tartu OÜ	2 550	2 550
LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ	2 550	2 550
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	6 800	6 800

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12576403	Villa Üks OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14289079	Kooli Investeeringud OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14223413	Metsaveere Kodu OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
14582796	Siiliarendus OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	0	33.33
14517868	Esplanaadi Villad OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Villa Üks OÜ	160 031		-106 000	-44 673	9 358
Kooli Investeeringud OÜ	0			0	0
Metsaveere Kodu OÜ	0			55 052	55 052
Siiliarendus OÜ	0	834		0	834
Esplanaadi Villad OÜ	0	1 250		-783	467
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	160 031	2 084	-106 000	9 596	65 711

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Siiliarendus OÜ	33.33	09.10.2018	834
Esplanaadi Villad OÜ	50	02.07.2018	1 250

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016								
Soetusmaksumus	26 510	13 537	12 834	52 881	64 498			117 379
Akumuleeritud kulum	-10 678	-8 212	-7 545	-26 435	-33 223			-59 658
Jääkmaksumus	15 832	5 325	5 289	26 446	31 275			57 721
Ostud ja parendused		4 288	1 317	5 605	2 000	1 541	1 541	9 146
Amortisatsioonikulu	-4 418	-2 894	-2 481	-9 793	-4 593			-14 386
Müügid					-993			-993
31.12.2017								
Soetusmaksumus	26 510	13 587	13 177	53 274	65 046	1 541	1 541	119 861
Akumuleeritud kulum	-15 096	-6 868	-9 052	-31 016	-37 357			-68 373
Jääkmaksumus	11 414	6 719	4 125	22 258	27 689	1 541	1 541	51 488
Ostud ja parendused		8 231	14 345	22 576	8 000			30 576
Amortisatsioonikulu	-368	-3 847	-4 335	-8 550	-4 685			-13 235
Müügid	-11 046			-11 046				-11 046
Ümberliigitamised					1 541	-1 541	-1 541	0
Ümberliigitamised ettemaksetest					1 541	-1 541	-1 541	0
Muud muutused			-83	-83				-83
31.12.2018								
Soetusmaksumus	0	21 818	26 200	48 018	74 587	0	0	122 605
Akumuleeritud kulum	0	-10 715	-12 148	-22 863	-42 042	0	0	-64 905
Jääkmaksumus	0	11 103	14 052	25 155	32 545	0	0	57 700

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Muud materiaalsed põhivarad	16 250	1 667
Kokku	16 250	1 667

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Transpordivahend	11 104	11 104	2,12%+3kuu euribor	EUR	15.08.2018
Kapitalirendikohustised kokku	11 104	11 104			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	0	11 414
Kokku	0	11 414

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	11 898	11 898			6 kuu euribor + 2,9%	EUR	31.07.2018
Lühiajalised laenud kokku	11 898	11 898					
Kapitalirendikohustised kokku	11 104	11 104					
Laenukohustised kokku	23 002	23 002					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa		150 000
Kokku		150 000

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	66 436	66 436	
Võlad töövõtjatele	42 142	42 142	12
Maksuvõlad	51 233	51 233	5
Muud võlad	1 250	1 250	
Muud viitvõlad	1 250	1 250	
Saadud ettemaksed	47 135	47 135	
Muud saadud ettemaksed	47 135	47 135	
Kokku võlad ja ettemaksed	208 196	208 196	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	47 623	47 623	
Võlad töövõtjatele	60 764	60 764	12
Maksuvõlad	75 736	75 736	5
Muud võlad	2 554	2 554	
Muud viitvõlad	2 554	2 554	
Saadud ettemaksed	30 332	30 332	
Muud saadud ettemaksed	30 332	30 332	
Kokku võlad ja ettemaksed	217 009	217 009	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	17 382	33 676	11
Puhkusetasude kohustis	14 224	19 568	
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	994	1 192	
Väljamaksmata töövõtutasud	367	786	
Väljamaksmata juhatuse liikme tasud	9 175	5 542	
Kokku võlad töövõtjatele	42 142	60 764	

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	42 372	42 372
Osade arv (tk)	3	3

Vastavalt põhikirjale on osaühingu miinimumkapital 12 000 eurot ja maksimumkapital 48 000 eurot. Ühe osa nimiväärtus on 14124 eurot.

2018 aastal maksis tütarettevõtte LVM Kinnisvara Tallinn OÜ dividende 27300 eurot, sellest enamusosalusele 18201 eurot ja vähemusosalusele 9099 eurot. Emaettevõtte jagas tütarettevõtte dividendid edasi omanikele samas mahus. Dividendide väljamaksmisega kaasnenud tulumaksukulu 6825 eurot kandis tütarettevõtte.

2018 aastal maksis sidusettevõtte Villa Üks OÜ dividend 212000 eurot, sellest LVM Kinnisvara OÜ osa oli 50% ehk summaliselt 106 000 eurot. Saadud dividendid jaotati edasi omanikele samas mahus. Dividendide väljamaksmisega kaasnenud tulumaksukulu 53000 eurot kandis sidusettevõtte.

Lisaks jagas emaettevõtte oma jaotamata kasumist dividende 120 000 eurot. Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu 30 000 eurot.

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 338 967	2 045 411
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 338 967	2 045 411
Kokku müügitulu	2 338 967	2 045 411
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus-hindamine	354 343	281 914
Kinnisvarabüroode tegevus- maakleriteenus	1 805 443	1 749 046
Kinnisvara müük	170 500	4 167
Kinnisvara haldamine	8 681	10 284
Kokku müügitulu	2 338 967	2 045 411

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalse põhivarade müügist	5 205	674
Kasum valuutakursi muutustest	11	30
Trahvid, viivised ja hüvitised	46 200	23 035
Eesti Töötukassa juhendustasu	2 578	867
Muud	15 353	3 333
Kokku muud äritulud	69 347	27 939

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	147 219	8 333
Müügi eesmärgil ostetud teenused	947 814	688 467
Energia	11 923	12 410
Kütus	11 923	12 410
Transpordikulud	31 488	28 388
Muud	4 642	10 691
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 143 086	748 289

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	84 025	91 414
Energia	13 602	15 676
Elektrienergia	7 758	8 845
Soojusenergia	5 844	6 831
Mitmesugused bürookulud	15 474	14 529
Lähetuskulud	13 096	28 633
Koolituskulud	14 500	12 987
Riiklikud ja kohalikud maksud	458	1 815
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	6 355	2 500
Muud	134 219	112 835
Kokku mitmesugused tegevuskulud	281 729	280 389

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	365 588	472 413
Sotsiaalmaksud	166 912	173 564
Töövõtulepingu alusel	8 347	11 253
Juhatuse liikme tasud	133 195	68 606
Kokku tööjõukulud	674 042	725 836
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	29	31
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	23	25
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	91	612
Intressikulu kapitalirendilt	22	248
Kokku intressikulud	113	860

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	235 236		219 977	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	146 613	9 316	123 420	1 595

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	152 100	148 100	5%-11%	EUR	31.12.2022
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	149 500	125 426	3%-5,25%	EUR	31.12.2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	256 000	411 342	3%-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	137 800	251 600	3%-5,45%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad		47 592		74 506
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	78 183	1 666	62 167	437

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	165 357	106 289

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale on arvestatud töötasu ja juhatuse liikme tasu, muid olulisi soodustusi pole tehtud. Kõik tehingud seotus osapooltega on tehtud turutingimustel.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	437 049	384 192
Nõuded ja ettemaksed	468 584	408 441
Varud	135 510	150 000
Kokku käibevarad	1 041 143	942 633
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	11 385	9 301
Nõuded ja ettemaksed	12 000	100 000
Materiaalsed põhivarad	29 446	40 035
Kokku põhivarad	52 831	149 336
Kokku varad	1 093 974	1 091 969
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	23 002
Võlad ja ettemaksed	105 161	124 570
Kokku lühiajalised kohustised	105 161	147 572
Kokku kohustised	105 161	147 572
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	42 372	42 372
Kohustuslik reservkapital	4 237	4 237
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	653 587	705 913
Aruandeaasta kasum (kahjum)	288 617	191 875
Kokku omakapital	988 813	944 397
Kokku kohustised ja omakapital	1 093 974	1 091 969

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	1 067 896	938 487
Muud äritulud	32 859	3 013
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-542 925	-231 232
Mitmesugused tegevuskulud	-105 641	-82 597
Tööjõukulud	-276 779	-405 971
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 855	-10 377
Muud ärikulud	-91	-48
Kokku ärikasum (-kahjum)	168 464	211 275
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	18 201	35 202
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	106 000	-50 601
Intressitulud	26 076	14 365
Intressikulud	-124	-860
Muud finantstulud ja -kulud	0	-56
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	318 617	209 325
Tulumaks	-30 000	-17 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	288 617	191 875

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	168 464	211 275
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 855	10 377
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-5 121	0
Kokku korrigeerimised	1 734	10 377
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-59 238	-8 924
Varude muutus	14 490	8 333
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-18 159	-31 555
Laekunud intressid	26	29
Kokku rahavood äritegevusest	107 317	189 535
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-7 395	-4 023
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	16 250	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-3 334	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	6 008
Antud laenud	-131 950	-309 500
Antud laenude tagasimaksed	236 176	509 092
Laekunud intressid	8 919	24 232
Laekunud dividendid	124 201	35 202
Kokku rahavood investeerimistegevusest	242 867	261 011
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 898	-19 875
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 104	-4 705
Makstud intressid	-113	-860
Makstud dividendid	-244 201	-105 001
Makstud ettevõtte tulumaks	-30 000	-17 450
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-297 316	-147 891
Kokku rahavood	52 868	302 655
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	384 192	81 593
Raha ja raha ekvivalentide muutus	52 868	302 655
Valuutakursside muutuste mõju	-11	-56
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	437 049	384 192

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	42 372	4 237	810 914	857 523
Aruandeaasta kasum (kahjum)			191 875	191 875
Väljakuulutatud dividendid			-105 001	-105 001
31.12.2017	42 372	4 237	897 788	944 397
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-6 800	-6 800
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			122 387	122 387
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	42 372	4 237	1 013 375	1 059 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)			288 617	288 617
Väljakuulutatud dividendid			-244 201	-244 201
31.12.2018	42 372	4 237	942 204	988 813
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-6 800	-6 800
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			190 006	190 006
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	42 372	4 237	1 125 410	1 172 019

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2019

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

LVM Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud LVM Kinnisvara OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 25.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusetöövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt LVM Kinnisvara OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aino Allas

Vandeaudiitori number 198

osaühing A & P Projekt

Audiitorettevõtja tegevusloa number 13

Papiniidu tn 5, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80010

14.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara OÜ (registrikood: 10033331) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	14.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	921 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	263 491
Kokku	1 185 286
Jaotamine	
Dividendideks	172 000
Kokku	172 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	921 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	263 491
Kokku	1 185 286
Jaotamine	
Dividendideks	172 000
Kokku	172 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	897396	84.03%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	170500	15.97%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477000
Faks	+372 4477009
E-posti aadress	Andres.Sutt@lvm.ee
Veebilehe aadress	www.lvm.ee