

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: LVM Kinnisvara Tartu OÜ

registrikood: 12569751

tänavatalu nimi: Ülikooli tn 6a

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 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 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	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. Aruandeaastal kuulus LVM Kinnisvara Tartu OÜ 100% osadest emaettevõttele LVM Kinnisvara OÜ'le.

Tooted, turud, eesmärgid

LVM Kinnisvara Tartu OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks oli kinnisvara ostu-müügi vahendus ja hindamisteenus ning piirkonnaks Tartu, Tartu maakond ning -lähiumbrus.

Juhatuse liikmele on makstakse juhatuse töö eest tasu 2019 aastal 5354 eurot.

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise metoodika

	2019	2018
Müügitulu	186 526	184 328
Puhaskasum (-kahjum)	-8 162	7 605
Brutokasumi määr (%) <i>brutokasum/müügitulu*100</i>	75	73
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja <i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>	0,6	0,93

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 omakapital vastama seadusest toodud nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 628	15 962	2
Nõuded ja ettemaksed	4 637	4 101	3,4
Varud	718	0	10
Kokku käibevarad	11 983	20 063	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	3 829	5 392	5
Kokku põhivarad	3 829	5 392	
Kokku varad	15 812	25 455	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 026	21 509	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustised	20 026	21 509	
Kokku kohustised	20 026	21 509	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 396	-6 209	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 160	7 605	
Kokku omakapital	-4 214	3 946	
Kokku kohustised ja omakapital	15 812	25 455	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	186 526	184 328	8
Muud äritulud	1 000	26 592	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 255	-50 003	
Mitmesugused tegevuskulud	-45 142	-49 558	
Tööjõukulud	-102 728	-103 015	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 563	-724	5
Muud ärikulud	0	-13	
Ärikasum (kahjum)	-8 162	7 607	
Intressitulud	2	2	
Intressikulud	0	-4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 160	7 605	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 160	7 605	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-8 162	7 607	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 563	724	5
Kokku korrigeerimised	1 563	724	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-536	7 734	3,4
Varude muutus	-718	0	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 483	-2 022	4,6,7
Laekunud intressid	2	2	
Kokku rahavood äritegevusest	-9 334	14 045	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-4 416	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-4 416	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-3 000	
Makstud intressid	0	-4	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-4	
Kokku rahavood	-9 334	9 625	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 962	6 337	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 334	9 625	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 628	15 962	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 550	-6 209	-3 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 605	7 605
31.12.2018	2 550	1 396	3 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-8 160	-8 160
31.12.2019	2 550	-6 764	-4 214

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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1

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.

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 soetusmaksu susega 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

Vastavalt ettevõtte juhtkonna otsusele on alates 01.01.2020 põhivara arvelevõtu alampiiriks määratud 1200.- eurot.

Finantskohustised

Finantskohustisteks on võetus laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohutused. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kassa	77	77
Arvelduskonto	6 551	15 885
Kokku raha	6 628	15 962

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 213	1 213	
Ostjatelt laekumata arved	1 213	1 213	
Ettemaksed	3 424	3 424	
Tulevaste perioodide kulud	3 424	3 424	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 637	4 637	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	534	534	
Ostjatelt laekumata arved	534	534	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	173	173	4
Ettemaksed	3 394	3 394	
Tulevaste perioodide kulud	3 394	3 394	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 101	4 101	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 451	173	
Üksikisiku tulumaks	1 602		1 132
Sotsiaalmaks	3 071		2 480
Kohustuslik kogumispension	186		125
Töötuskindlustusmaksed	210		166
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 520	173	3 903

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus				2 000	2 000
Akumuleeritud kulum				-300	-300
Jääkmaksumus				1 700	1 700
Ostud ja parendused	1 141	3 275	4 416		4 416
Amortisatsioonikulu	-38	-286	-324	-400	-724
31.12.2018					
Soetusmaksumus	1 141	3 275	4 416	2 000	6 416
Akumuleeritud kulum	-38	-286	-324	-700	-1 024
Jääkmaksumus	1 103	2 989	4 092	1 300	5 392
Amortisatsioonikulu	-228	-935	-1 163	-400	-1 563
31.12.2019					
Soetusmaksumus	1 141	3 275	4 416	2 000	6 416
Akumuleeritud kulum	-266	-1 221	-1 487	-1 100	-2 587
Jääkmaksumus	875	2 054	2 929	900	3 829

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 552	3 552	
Võlad töövõtjatele	5 549	5 549	7
Maksuvõlad	6 520	6 520	4
Saadud ettemaksed	4 405	4 405	
Muud saadud ettemaksed	4 405	4 405	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 026	20 026	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 765	7 765	
Võlad töövõtjatele	3 920	3 920	7
Maksuvõlad	3 903	3 903	4
Saadud ettemaksed	5 921	5 921	
Muud saadud ettemaksed	5 921	5 921	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 509	21 509	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	2 650	1 847
Puhkusetasude kohustis	2 604	1 667
Juhatuse liikme tasu	154	184
Töövõtutasud	0	0
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	141	222
Kokku võlad töövõtjatele	5 549	3 920

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	186 526	184 328
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	186 526	184 328
Kokku müügitulu	186 526	184 328
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	90 060	101 512
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	96 466	74 135
Kinnisvara haldusteenus	0	8 681
Kokku müügitulu	186 526	184 328

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	76 819	77 977
Sotsiaalmaksud	25 909	25 038
Kokku tööjõukulud	102 728	103 015
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	5
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	LVM Kinnisvara OÜ
---	-------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	718	4 205

Laenud

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	3 000	3 000	5%	EUR	31.01.2018

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	34 133	35 749

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	5 354	609

Tehingud seotud isikutega on tehtud turutingimustel.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandeaastal kuulus LVM Kinnisvara Tartu OÜ 100% osadest emaettevõttele LVM Kinnisvara OÜ'le. 13.01.2020 võõrandati LVM Kinnisvara Tartu OÜ 33,33% osadest eraisik Philip Saksingule. Emaettevõttele kuulub seega alates 13.01.2020 66,67% LVM Kinnisvara Tartu OÜ osalusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2020

LVM Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12569751) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	21.10.2020
PHILIP SAKSING	Juhatuse liige	21.10.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 160
Kokku	-6 764

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	186526	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LVM Kinnisvara OÜ	10033331	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1700 EUR (Lihtomand)
Philip Saksing	39410064219	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	850 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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