

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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
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.

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.

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 2020 aastal 7104.- eurot.

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise meetoodika

	2020	2019
Müügitulu	265 844	186 526
Puhaskasum (-kahjum)	42 656	-8 162
Brutokasumi määr (%) <i>brutokasum/müügitulu*100</i>	64	75
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja <i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>	1,86	0,6

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	68 280	6 628	2
Nõuded ja ettemaksed	10 013	4 637	3
Varud	0	718	
Kokku käibevarad	78 293	11 983	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	2 266	3 829	5
Kokku põhivarad	2 266	3 829	
Kokku varad	80 559	15 812	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	42 117	20 026	4,6
Kokku lühiajalised kohustised	42 117	20 026	
Kokku kohustised	42 117	20 026	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 764	1 396	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 656	-8 160	
Kokku omakapital	38 442	-4 214	
Kokku kohustised ja omakapital	80 559	15 812	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	265 844	186 526	8
Muud äritulud	11 545	1 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-96 532	-46 255	
Mitmesugused tegevuskulud	-41 383	-45 142	
Tööjõukulud	-95 266	-102 728	9,10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 563	-1 563	5
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	42 643	-8 162	
Intressitulud	15	2	
Intressikulud	-2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 656	-8 160	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 656	-8 160	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	42 643	-8 162	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 563	1 563	5
Kokku korrigeerimised	1 563	1 563	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 365	-536	3
Varude muutus	718	-718	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	22 091	-1 483	4,6,7
Laekunud intressid	4	2	
Kokku rahavood äritegevusest	65 654	-9 334	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-4 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 500	0	10
Saadud laenude tagasimaksed	-1 500	0	10
Makstud intressid	-2	0	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2	0	
Kokku rahavood	61 652	-9 334	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 628	15 962	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	61 652	-9 334	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	68 280	6 628	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		42 656	42 656
31.12.2020	2 550	35 892	38 442

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas 35 892.- eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7178.- eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 28 714.- eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2021.a kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020

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 Tartu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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 soetusmaksimumsuega alates 1200 EUR. Varad mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1200 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 1200

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 võlakohustused. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	86	77
Arvelduskonto	68 194	6 551
Kokku raha	68 280	6 628

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 612	2 612
Ostjatelt laekumata arved	2 612	2 612
Muud nõuded	4 011	4 011
Laenu nõuded	4 000	4 000
Intressinõuded	11	11
Ettemaksed	3 390	3 390
Tulevaste perioodide kulud	3 390	3 390
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 013	10 013

	31.12.2019	12 kuu jooksul
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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 588	1 451
Üksikisiku tulumaks	1 794	1 602
Sotsiaalmaks	3 402	3 071
Kohustuslik kogumispension	206	186
Töötuskindlustusmaksed	203	210
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 193	6 520

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-228	-935	-1 163	-400	-1 563
31.12.2020					
Soetusmaksumus	1 141	3 275	4 416	2 000	6 416
Akumuleeritud kulum	-494	-2 156	-2 650	-1 500	-4 150
Jääkmaksumus	647	1 119	1 766	500	2 266

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 654	17 654	
Võlad töövõtjatele	6 065	6 065	7
Maksuvõlad	12 193	12 193	4
Saadud ettemaksed	6 205	6 205	
Muud saadud ettemaksed	6 205	6 205	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 117	42 117	

	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	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	3 010	2 650
Puhkusetasude kohustis	2 061	2 604
Juhatuse liikme tasu	720	154
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	274	141
Kokku võlad töövõtjatele	6 065	5 549

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	265 844	186 526
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	265 844	186 526
Kokku müügitulu	265 844	186 526
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	167 662	90 060
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	98 182	96 466
Kokku müügitulu	265 844	186 526

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	71 348	76 819
Sotsiaalmaksud	23 918	25 909
Kokku tööjõukulud	95 266	102 728
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	4
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Nõuded
Emaettevõtja	4 181	718

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja					
Lühiajaline laen	1 500	1 500	2	3%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	28 272		34 133
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 105	2 250	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	20 784	5 354

Tehingud seotud isikutega on tehtud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2021

LVM Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12569751) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PHILIP SAKSING	Juhatuse liige	25.06.2021
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 656
Kokku	35 892
Jaotamine	
Dividendideks	16 800
Kokku	16 800

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 656
Kokku	35 892
Jaotamine	
Dividendideks	16 800
Kokku	16 800

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	265844	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