

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ

registrikood: 14106280

tänavatalu nimi, Tallinna tn 16

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihthumber: 93819

telefon: +372 4526700

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 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 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 Kuressaare OÜ on asutatud septembris 2016, aktiivset tegevust alustati oktoobris 2016.

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks oli kinnisvara ostu-müügi vahendus ja -hindamisteenus ning piirkonnaks Saare-ja Muhumaa.

2021 aasta oli ettevõttele, vaatamata keerulisele olukorrale seose COVID -19 pandeemiaga, edukas tegutsemisaasta.

Ettevõtte sai kiiresti üle pandeemiaga seotud majanduselu seiskumisest ning suurendati turuosa ning käivet.

2022 aasta võib seoses sündmustega Ukrainas avaldada mõju, mille tulemusi näeme pigem aasta teises pooles.

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise meetoodika

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ 2021. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

Nimetus	2021	2020
Müügitulu	176 413	103 025
Brutokasumi määr (%) <i>/brutokasum/ müügitulu *100/</i>	59	73
Puhaskasum	27 250	22 009
Puhasrentaablus (%) <i>/puhaskasum/müügitulu *100/</i>	15,45	21,36
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja <i>/käibevara/lühiajalised kohustused/</i>	5,51	4,38

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	77 925	50 054	2
Nõuded ja ettemaksed	1 552	414	3,4
Kokku käibevarad	79 477	50 468	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 147	0	5
Kokku põhivarad	1 147	0	
Kokku varad	80 624	50 468	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 416	11 510	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustised	14 416	11 510	
Kokku kohustised	14 416	11 510	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 408	14 399	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 250	22 009	
Kokku omakapital	66 208	38 958	
Kokku kohustised ja omakapital	80 624	50 468	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	176 413	103 025	9
Muud äritulud	0	3 161	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 736	-28 287	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 599	-9 677	
Tööjõukulud	-45 605	-46 215	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-229	0	5
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	27 244	22 006	
Intressitulud	6	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 250	22 009	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 250	22 009	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	27 244	22 006	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	229	0	5
Kokku korrigeerimised	229	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 138	1 018	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 906	-6 237	4,6,7
Laekunud intressid	6	3	
Kokku rahavood äritegevusest	29 247	16 790	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 376	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 376	0	
Kokku rahavood	27 871	16 790	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 054	33 264	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 871	16 790	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	77 925	50 054	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 550	14 399	16 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)		22 009	22 009
31.12.2020	2 550	36 408	38 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)		27 250	27 250
31.12.2021	2 550	63 658	66 208

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 moodustas 63 658 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 12 732 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 50 926 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2022.a

kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LVM Kinnisvara Kuressaare 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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.

Varud

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 1200 eurot. Varad mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1200 euro, 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 1200

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

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.

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 Kuressaare OÜ seotud osapoolteks on:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Kassa	418	446
Arvelduskonto	77 507	49 608
Kokku raha	77 925	50 054

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 500	1 500
Ostjatelt laekumata arved	1 500	1 500
Ettemaksed	52	52
Tulevaste perioodide kulud	52	52
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 552	1 552

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	374	374
Ostjatelt laekumata arved	374	374
Ettemaksed	40	40
Tulevaste perioodide kulud	40	40
Kokku nõuded ja ettemaksed	414	414

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	950	221
Üksikisiku tulumaks	654	508
Sotsiaalmaks	1 399	1 372
Kohustuslik kogumispension	85	83
Töötuskindlustusmaksed	65	52
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 153	2 236

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	1 376	1 376
Amortisatsioonikulu	-229	-229
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 376	1 376
Akumuleeritud kulum	-229	-229
Jääkmaksumus	1 147	1 147

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 939	5 939	
Võlad töövõtjatele	3 283	3 283	7
Maksuvõlad	3 153	3 153	4
Muud võlad	28	28	
Muud viitvõlad	28	28	
Saadud ettemaksed	2 013	2 013	
Muud saadud ettemaksed	2 013	2 013	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 416	14 416	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	806	806	
Võlad töövõtjatele	3 451	3 451	7
Maksuvõlad	2 236	2 236	4
Saadud ettemaksed	5 017	5 017	
Muud saadud ettemaksed	5 017	5 017	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 510	11 510	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis		1 151
Puhkusetasude kohustis		1 294
Juhatuselise liikme tasu		980
Väljamaksmata töövõtutasud		0
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis		26
Kokku võlad töövõtjatele		3 451

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	176 413	103 025
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	176 413	103 025
Kokku müügitulu	176 413	103 025
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	140 926	80 484
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	35 487	22 541
Kokku müügitulu	176 413	103 025

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2 000
Muud	0	1 161
Kokku muud äritulud	0	3 161

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	34 343	34 679
Sotsiaalmaksud	11 262	11 536
Kokku tööjõukulud	45 605	46 215
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	LVM Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Emaettevõtja	0	374	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	374	3
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 695	0	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	662	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	3 357	0	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	8 000	11 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	
Kokku müüdud	9 000	11 000

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	25 151	14 246
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	857	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 125	
Kokku ostetud	35 133	14 246

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	15 063	23 214

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.06.2022

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ (registrikood: 14106280) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	24.06.2022
LEIE KÕIV	Juhatuse liige	27.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 250
Kokku	63 658

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 250
Kokku	63 658

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	176413	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LVM Kinnisvara OÜ	10033331	Eesti	2550 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4526700
E-posti aadress	andres.sutt@lvm.ee