

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: LVM Kinnisvara Tallinn OÜ

registrikood: 12060817

tänavanimi, P. Süda tn 4 // Pärnu mnt 29 // 31 // 33

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10119

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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Laenunõuded	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Laenukohustised	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 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	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. Alates 05.02.2020 kuulub emaettevõttele 100% LVM Kinnisvara Tallinn OÜ osadest.

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ majandustulemused 2022 aastal

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ netokäive 2022 aastal oli 1,79 miljoni eurot ja puhaskasum 108 tuhat eurot
LVM Kinnisvara Tallinn OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2022.a. oli 959 tuhat eurot.

Tooted, turud, eesmärgid

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara ostu-müügi vahendus ja hindamisteenuse pakkumine ning piirkonnaks Harjumaa ja Tallinn, kuid ka Raplamaal ja Lääne-Virumaal.

2022 aasta oli kinnisvaraturul tõusude ja mõõnadega - aasta alguses jätkus tehingute ja varad hindade kiire kasv, sügisel aga turg vaibus ning suundus langusfaasi.

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ on aktiivne nii järelturul kui arenduste müügil.

2023 aasta eesmärkideks on maaklerite ja hindajate järjepidev koolitamine, uute maaklerite ja hindajate koolitamine, turu parima teenuse pakkumine ning seeläbi maaklerteenuse maine tõstmine. Realiseerime läbi tütarettevõtete arendusprojekte ning jätkame IT lahenduste juurutamist tegevuse efektiivistamiseks.

Juhatus

Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline.

Ettevõttel nõukogu ei ole.

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

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ 2022. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

	2022	2021
Müügitulu	1 790 297	1 819 921
Puhaskasum	108 236	276 959
Puhasrentaabilus (%)	6,05	15,22
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,95	2,93
ROA (%)	11,28	34,68
ROE (%)	15,13	45,63

Suhtarvude arvutamisel kasutati järgmisi valemeid:

Puhasrentaabilus	puhaskasum/müügitulu *100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused
ROA	puhaskasum/varad kokku *100
ROE	puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 097	100 024	2
Nõuded ja ettemaksed	698 261	458 005	3,4,6,15
Varud	0	3 835	
Kokku käibevarad	720 358	561 864	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 750	3 750	5
Nõuded ja ettemaksed	187 550	183 800	6,15
Materiaalsed põhivarad	47 497	49 136	7
Kokku põhivarad	238 797	236 686	
Kokku varad	959 155	798 550	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 500	0	8,15
Võlad ja ettemaksed	210 445	191 576	4,9,10
Kokku lühiajalised kohustised	243 945	191 576	
Kokku kohustised	243 945	191 576	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	604 424	327 465	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 236	276 959	
Kokku omakapital	715 210	606 974	
Kokku kohustised ja omakapital	959 155	798 550	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 790 297	1 819 921	12
Muud äritulud	34 428	24 498	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 202 150	-1 075 343	
Mitmesugused tegevuskulud	-249 607	-257 868	
Tööjõukulud	-300 021	-344 444	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 260	-11 663	7
Muud ärikulud	-103	-21	
Ärikasum (kahjum)	57 584	155 080	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	81 000	
Intressitulud	50 777	40 879	15
Intressikulud	-125	0	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	108 236	276 959	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 236	276 959	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	57 584	155 080	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	15 260	11 663	7
Kokku korrigeerimised	15 260	11 663	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 501	-7 439	3,4
Varude muutus	3 835	-3 835	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	18 744	49 978	4,9,10
Laekunud intressid	14	23	
Kokku rahavood äritegevusest	116 938	205 470	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-13 620	-42 385	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 250	5
Antud laenud	-221 650	-546 150	6,15
Antud laenude tagasimaksed	6 905	364 420	6,15
Laekunud intressid	0	15 115	
Laekunud dividendid	0	81 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-228 365	-129 250	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	33 500	0	8,15
Makstud dividendid	0	-81 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	33 500	-81 000	
Kokku rahavood	-77 927	-4 780	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100 024	104 804	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-77 927	-4 780	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 097	100 024	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 550	408 465	411 015
Aruandeaasta kasum (kahjum)		276 959	276 959
Väljakuulutatud dividendid		-81 000	-81 000
31.12.2021	2 550	604 424	606 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)		108 236	108 236
31.12.2022	2 550	712 660	715 210

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 712 660 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendi-dena, on 142 532 eurot, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 570 128 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2023.a kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022

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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 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 majandusaasta lõpul ja muutused kajastatakse edasiulatuvalt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1200

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 ärioludele 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 ärioludele 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.
- LVM Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	1 618	2 352
Arvelduskontol	20 479	97 672
Kokku raha	22 097	100 024

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 298	4 298		
Ostjatelt laekumata arved	9 298	9 298		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 000	-5 000		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 652	2 652		15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 814	1 814		4
Laenunõuded	780 075	592 525	187 550	6,15
Muud nõuded	86 732	86 732		
Intressinõuded	85 482	85 482		6,15
Viitlaekumised	1 250	1 250		
Ettemaksed	10 240	10 240		
Tulevaste perioodide kulud	10 240	10 240		
Kokku nõuded ja ettemaksed	885 811	698 261	187 550	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	29 656	29 656		
Ostjatelt laekumata arved	41 031	41 031		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 375	-11 375		
Nõuded seotud osapoolte vastu	662	662		15
Laenunõuded	565 330	381 530	183 800	6,15
Muud nõuded	35 970	35 970		
Intressinõuded	34 720	34 720		6,15
Viitlaekumised	1 250	1 250		
Ettemaksed	10 187	10 187		
Tulevaste perioodide kulud	10 187	10 187		
Kokku nõuded ja ettemaksed	641 805	458 005	183 800	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 814	1 508	9 719
Üksikisiku tulumaks		3 860	8 290
Erisoodustuse tulumaks		26	
Sotsiaalmaks		7 795	14 890
Kohustuslik kogumispension		297	615
Töötuskindlustusmaksed		487	767
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad			264
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 814	13 973	34 545

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14223413	Metsaveere Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	50	50
16064812	Viimsi Investeeringud OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	50	50
16346545	TVE47 OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Metsaveere Kodu OÜ	1 309	-40	1 269
Viimsi Investeeringud OÜ	0		0
TVE47 OÜ	0		0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 309	-40	1 269

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sidusfirma	566 750			10%	EUR	31.12.2023	15
Äriühing	13 500			kuni 10%	EUR	kuni 31.12.2023	
Eraisikud	12 275			kuni 10%	EUR	kuni 31.12.2023	
Sidusfirma	157 550		157 550	3%	EUR	31.12.2024	15
Äriühing	30 000		30 000	10%	EUR	31.12.2024	15
Laenunõuded	780 075	592 525	187 550				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sidusfirma	363 850	363 850		10%	EUR	31.12.2022	15
Sidusfirma	153 800		153 800	10%	EUR	31.12.2023	15
Äriühing	30 000		30 000	10%	EUR	31.12.2023	15
Eraisikud	17 680	17 680		kuni 10%	EUR	kuni 31.12.2022	
Laenunõuded	565 330	381 530	183 800				

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	8 646	9 241	17 887	34 252	52 139
Akumuleeritud kulum	-4 432	-5 789	-10 221	-23 504	-33 725
Jääkmaksumus	4 214	3 452	7 666	10 748	18 414
Ostud ja parendused	4 119	1 666	5 785	36 600	42 385
Amortisatsioonikulu	-1 665	-1 713	-3 378	-5 771	-9 149
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-1 795	-1 795	-719	-2 514
31.12.2021					
Soetusmaksumus	12 765	1 666	14 431	52 386	66 817
Akumuleeritud kulum	-6 097	-56	-6 153	-11 528	-17 681
Jääkmaksumus	6 668	1 610	8 278	40 858	49 136
Ostud ja parendused	1 582	2 698	4 280	9 340	13 620
Amortisatsioonikulu	-2 256	-646	-2 902	-12 043	-14 945
Muud muutused	-314		-314		-314
31.12.2022					
Soetusmaksumus	10 284	4 364	14 648	61 726	76 374
Akumuleeritud kulum	-4 604	-702	-5 306	-23 571	-28 877
Jääkmaksumus	5 680	3 662	9 342	38 155	47 497

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen seotud firmalt	33 500	33 500			3%	EUR	31.12.2023	15
Lühiajalised laenud kokku	33 500	33 500						
Laenukohustised kokku	33 500	33 500						

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53 229	53 229	
Võlad töövõtjatele	21 229	21 229	
Võlad seotud osapooltele	102 889	102 889	
Maksuvõlad	13 973	13 973	4
Muud võlad	1 375	1 375	
Intressivõlad	125	125	15
Muud viitvõlad	1 250	1 250	
Saadud ettemaksed	17 750	17 750	
Muud saadud ettemaksed	17 750	17 750	
Kokku võlad ja ettemaksed	210 445	210 445	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	79 811	79 811	
Võlad töövõtjatele	27 098	27 098	
Võlad seotud osapooltele	19 872	19 872	
Maksuvõlad	34 545	34 545	4
Muud võlad	1 250	1 250	
Muud viitvõlad	1 250	1 250	
Saadud ettemaksed	29 000	29 000	
Muud saadud ettemaksed	29 000	29 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	191 576	191 576	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	8 655	12 705
Puhkusetasude kohustis	10 377	9 698
Juhatuselise liikme tasu	2 020	4 381
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	177	314
Kokku võlad töövõtjatele	21 229	27 098

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 790 297	1 819 921
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 790 297	1 819 921
Kokku müügitulu	1 790 297	1 819 921
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	1 448 582	1 501 047
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	341 715	318 874
Kokku müügitulu	1 790 297	1 819 921

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum valuutakursi muutustest	7	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	34 388	21 719
Muud	33	2 779
Kokku muud äritulud	34 428	24 498

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	224 955	258 075
Sotsiaalmaksud	75 066	86 369
Kokku tööjõukulud	300 021	344 444
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	648 349	397 786

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	2 652	662
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 641	641
Kokku nõuded ja ettemaksed	654 642	399 089
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	33 500	0
Kokku laenukohustised	33 500	0
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	0	19 872
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	125	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	3 360
Kokku võlad ja ettemaksed	125	23 232

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	157 550	153 800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	30 000	30 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	187 550	183 800

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	300 750	317 650	100 750	517 650	33 595
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	67 000	213 500	250 500	30 000	7 173
Kokku antud laenud	367 750	531 150	351 250	547 650	40 768
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	
Sidusettevõttjad	517 650	206 650	724 300		47 663
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	30 000		30 000		3 000
Kokku antud laenud	547 650	206 650	754 300		50 663

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	33 500	33 500	125
Kokku laenukohustised	0	33 500	33 500	125

MÜÜDUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Teenused
Emaettevõtja		29	2 422
Sidusettevõtjad			26 175
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 519	2 217	857
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 050	4 425	11 275
Kokku müüdnud	6 569	6 671	40 729

OSTETUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	254 429		157 989
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 482		44 844
Kokku ostetud	259 911		202 833

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	65 852	78 915

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2023

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ (registrikood: 12060817) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	09.06.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud LVM Kinnisvara Tallinn OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa-
sidasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude 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 raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt LVM Kinnisvara Tallinn OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aino Allas

Vandeaudiitori number 198

osaühing A & P Projekt

Auditiorettevõtja tegevusloa number 13

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

09.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

LVM Kinnisvara Tallinn OÜ (registrikood: 12060817) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	09.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	604 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 236
Kokku	712 660

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	604 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 236
Kokku	712 660

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1790297	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	2550 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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