

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: LVM Kinnisvara Tartu OÜ

registrikood: 12569751

tänavanimi: Ülikooli tn 6a

maja number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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 2022 aastal 15 022 eurot

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise meetoodika

	2022	2021
Müügitulu	488 808	463 843
Puhaskasum (-kahjum)	23 376	88 929
Brutokasumi määr (%) <i>brutokasum/müügitulu*100</i>	50	55
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja <i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>	2,61	3,25

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 955	91 246	2
Nõuded ja ettemaksed	12 671	19 033	3,4
Varud	56 905	48 164	
Kokku käibevarad	113 531	158 443	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	27 905	935	5
Kokku põhivarad	27 905	935	
Kokku varad	141 436	159 378	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	43 429	48 807	4,6,7,10
Kokku lühiajalised kohustised	43 429	48 807	
Kokku kohustised	43 429	48 807	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 081	19 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 376	88 929	
Kokku omakapital	98 007	110 571	
Kokku kohustised ja omakapital	141 436	159 378	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	488 808	463 843	8
Muud äritulud	23 159	3 195	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-243 737	-210 415	
Mitmesugused tegevuskulud	-110 813	-61 084	
Tööjõukulud	-119 305	-101 478	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 220	-1 331	
Muud ärikulud	-38	-4	
Ärikasum (kahjum)	31 854	92 726	
Intressitulud	18	403	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 872	93 129	
Tulumaks	-8 496	-4 200	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 376	88 929	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	31 854	92 726	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 220	1 331	5
Kokku korrigeerimised	6 220	1 331	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 873	-13 031	3,4
Varude muutus	-8 741	-48 164	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 378	6 690	4,6,7
Laekunud intressid	7	8	
Kokku rahavood äritegevusest	34 835	39 560	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-33 190	0	5
Antud laenud	-4 500	-2 700	
Antud laenude tagasimaksed	0	6 700	
Laekunud intressid	0	406	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-37 690	4 406	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-35 940	-16 800	
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 496	-4 200	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-44 436	-21 000	
Kokku rahavood	-47 291	22 966	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 246	68 280	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 291	22 966	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 955	91 246	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 550	35 892	38 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)		88 929	88 929
Väljakuulutatud dividendid		-16 800	-16 800
31.12.2021	2 550	108 021	110 571
Aruandeaasta kasum (kahjum)		23 376	23 376
Väljakuulutatud dividendid		-35 940	-35 940
31.12.2022	2 550	95 457	98 007

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 95 457 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 19091 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 76 366 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 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 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 majandus-aasta lõpul ja muutused kajastatakse edasiulatuvalt. Matersiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad alla-hindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1200

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 usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intrassitulu 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 emaettevõtte
- LVM Kinnisvara Tartu OÜ omanikud ja juhtkond, ning nendega seotud firmad
- LVM Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	58	86
Arvelduskonto	43 897	91 160
Kokku raha	43 955	91 246

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 250	3 250	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 198	2 198	4
Laenu nõuded	4 500	4 500	
Muud nõuded	11	11	
Intressinõuded	11	11	
Ettemaksed	2 712	2 712	
Tulevaste perioodide kulud	2 712	2 712	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 671	12 671	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 328	16 328	
Ostjatelt laekumata arved	16 328	16 328	
Ettemaksed	2 705	2 705	
Tulevaste perioodide kulud	2 705	2 705	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 033	19 033	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 198		4 225
Üksikisiku tulumaks		1 831	2 560
Sotsiaalmaks		3 447	4 785
Kohustuslik kogumispension		209	290
Töötuskindlustusmaksed		216	273
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 198	5 703	12 133

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-229	-702	-931	-400	-1 331
31.12.2021					
Soetusmaksumus	1 141	3 275	4 416	2 000	6 416
Akumuleeritud kulum	-723	-2 858	-3 581	-1 900	-5 481
Jääkmaksumus	418	417	835	100	935
Ostud ja parendused	1 286	3 448	4 734	28 456	33 190
Amortisatsioonikulu	-292	-979	-1 271	-4 949	-6 220
31.12.2022					
Soetusmaksumus	2 427	6 723	9 150	30 456	39 606
Akumuleeritud kulum	-1 015	-3 837	-4 852	-6 849	-11 701
Jääkmaksumus	1 412	2 886	4 298	23 607	27 905

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 678	12 678	
Võlad töövõtjatele	4 034	4 034	7
Võlad seotud osapooltele	15 181	15 181	10
Maksuvõlad	5 703	5 703	4
Saadud ettemaksed	5 833	5 833	
Muud saadud ettemaksed	5 833	5 833	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 429	43 429	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 513	9 513	
Võlad töövõtjatele	6 415	6 415	7
Võlad seotud osapooltele	11 163	11 163	1
Maksuvõlad	12 133	12 133	4
Saadud ettemaksed	9 583	9 583	
Muud saadud ettemaksed	9 583	9 583	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 807	48 807	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	2 814	3 844
Puhkusetasude kohustis	630	1 693
Juhatuse liikme tasu	466	785
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis	124	93
Kokku võlad töövõtjatele	4 034	6 415

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	488 808	463 843
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	488 808	463 843
Kokku müügitulu	488 808	463 843
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	339 493	327 966
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	149 315	135 877
Kokku müügitulu	488 808	463 843

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	89 417	75 994
Sotsiaalmaksud	29 888	25 484
Kokku tööjõukulud	119 305	101 478
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	10 177	5 766
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 652	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 352	5 397
Kokku võlad ja ettemaksed	15 181	11 163

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 700	2 700
Kokku antud laenud	2 700	2 700

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja		74 138		45 024
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 519	2 217		340
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		68 279	45 180	48 081
Kokku ostetud	5 519	144 634	45 180	93 445

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	15 022	14 675

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2023

LVM Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12569751) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 376
Kokku	95 457
Jaotamine	
Dividendideks	11 965
Kokku	11 965

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 376
Kokku	95 457
Jaotamine	
Dividendideks	11 965
Kokku	11 965

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	488808	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