

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ

registrikood: 14106280

tänavanimi: Tallinna tn 16

maja 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 Laenunõuded	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

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.

2023 aasta oli kogu kinnisvarasektoris kahanemise aasta, seda just eelkõige väikelinnades ja valdades, mistõttu on ka meie müügitulud kahanenud võrreldes 2022 aastaga.

2024 aasta tuleb pigem äraootav ning kinnisvarasektori elavnemist prognoositakse pigem 2025 aastasse.

Peamised finantssuhtarvud ning nende arvutamise meetoodika

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ 2023. aasta andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

Nimetus	2023	2022
Müügitulu	87 224	170 328
Brutokasumi määr (%) <i>/brutokasum/ müügitulu *100/</i>	24	40
Puhaskasum	-12 053	3 606
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja <i>/käibevara/lühiajalised kohustused/</i>	9,41	7,99

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 084	27 299	2
Nõuded ja ettemaksed	51 771	51 588	3,4,5,13
Kokku käibevarad	57 855	78 887	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	6 053	803	6
Kokku põhivarad	6 053	803	
Kokku varad	63 908	79 690	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 146	9 875	4,7,8
Kokku lühiajalised kohustised	6 146	9 875	
Kokku kohustised	6 146	9 875	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 265	63 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 053	3 607	
Kokku omakapital	57 762	69 815	
Kokku kohustised ja omakapital	63 908	79 690	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	87 224	170 328	10
Muud äritulud	0	41	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-66 410	-101 787	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 747	-30 856	
Tööjõukulud	-19 996	-34 815	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 056	-344	6
Muud ärikulud	0	-8	
Ärikasum (kahjum)	-16 985	2 559	
Intressitulud	4 932	1 048	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 053	3 607	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 053	3 607	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-16 985	2 559	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 056	344	6
Kokku korrigeerimised	1 056	344	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-253	1 005	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 729	-4 541	7,8
Laekunud intressid	2	7	
Kokku rahavood äritegevusest	-19 909	-626	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-6 306	0	6
Antud laenud	0	-50 000	5,13
Antud laenude tagasimaksed	5 000	0	5,13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 306	-50 000	
Kokku rahavood	-21 215	-50 626	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 299	77 925	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21 215	-50 626	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 084	27 299	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 550	63 658	66 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 607	3 607
31.12.2022	2 550	67 265	69 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-12 053	-12 053
31.12.2023	2 550	55 212	57 762

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas 55 212 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 11 042 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 44 170 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2024.a kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023

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 õiglasel 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 emaettevõtte
- LVM Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ omanikud ja juhtkond, ning nendega seotud firmad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	3	3
Arvelduskonto	6 081	27 296
Kokku raha	6 084	27 299

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	766	766	4
Laenunõuded	45 000	45 000	5,13
Muud nõuded	5 971	5 971	
Intressinõuded	5 971	5 971	5,13
Ettemaksed	34	34	
Tulevaste perioodide kulud	34	34	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 771	51 771	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	339	339	4
Laenunõuded	50 000	50 000	5,13
Muud nõuded	1 041	1 041	
Intressinõuded	1 041	1 041	5,13
Ettemaksed	208	208	
Tulevaste perioodide kulud	208	208	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 588	51 588	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	766		339	
Üksikisiku tulumaks		555		580
Sotsiaalmaks		916		1 359
Kohustuslik kogumispension		16		42
Töötuskindlustusmaksed		19		51
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	766	1 506	339	2 032

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Lühiajalised laenud äriühingule	45 000	45 000	10%	EUR	31.12.2024	13
Laenunõuded	45 000	45 000				
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Lühiajalised laenud äriühingule	50 000	50 000	10%	EUR	31.12.2023	13
Laenunõuded	50 000	50 000				

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 376		1 376
Akumuleeritud kulum	-229		-229
Jääkmaksumus	1 147		1 147
Amortisatsioonikulu	-344		-344
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 376		1 376
Akumuleeritud kulum	-573		-573
Jääkmaksumus	803		803
Ostud ja parendused		6 306	6 306
Muud ostud ja parendused		6 306	6 306
Amortisatsioonikulu	-344	-712	-1 056
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 376	6 306	7 682
Akumuleeritud kulum	-917	-712	-1 629
Jääkmaksumus	459	5 594	6 053

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	717	717	
Võlad töövõtjatele	800	800	8
Võlad seotud osapooltele	3 123	3 123	13
Maksuvõlad	1 506	1 506	4
Kokku võlad ja ettemaksed	6 146	6 146	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 051	1 051	
Võlad töövõtjatele	4 017	4 017	8
Võlad seotud osapooltele	2 747	2 747	13
Maksuvõlad	2 032	2 032	4
Muud võlad	28	28	
Muud viitvõlad	28	28	13
Kokku võlad ja ettemaksed	9 875	9 875	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Töötasude kohustis	0	821	
Puhkusetasude kohustis	0	2 348	
Juhatuse liikme tasu	800	800	7
Väljamaksmata isikliku sõiduauto hüvitis			
Kokku võlad töövõtjatele	800	3 969	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	87 224	170 328
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	87 224	170 328
Kokku müügitulu	87 224	170 328
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	82 167	133 592
Muud kinnisvarabüroode tegevus - hindamisteenus	5 057	36 736
Kokku müügitulu	87 224	170 328

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum valuutakursi muutustest	0	1
Muud	0	40
Kokku muud äritulud	0	41

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	15 019	26 086
Sotsiaalmaksud	4 977	8 729
Kokku tööjõukulud	19 996	34 815
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 971	51 041	5

Kokku nõuded ja ettemaksed	50 971	51 041	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 623	2 747	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	3 123	2 747	7

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	50 000	1 041	5
Kokku antud laenud	50 000	50 000	1 041	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	-5 000	45 000	4 930	5
Kokku antud laenud	50 000	-5 000	45 000	4 930	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	22 432	33 709
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 083	64 929
Kokku ostetud	63 515	98 642

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 452	11 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2024

LVM Kinnisvara Kuressaare OÜ (registrikood: 14106280) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEIE KÕIV	Juhatuse liige	25.06.2024
INGMAR SAKSING	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 053
Kokku	55 212

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 053
Kokku	55 212

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	87224	100.00%	Jah