

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Liivimaa Investeeringud

registrikood: 11347020

tänavatalu nimi, Põllu 2  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 50303

maakond: Tartu maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

## Sisukord

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                     | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>              | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>              | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>              | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>        | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                 | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Raha</b>                               | <b>10</b> |
| <b>Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>10</b> |
| <b>Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed</b>               | <b>10</b> |
| <b>Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad</b>   | <b>10</b> |
| <b>Lisa 6 Võlad ja ettemaksed</b>                | <b>11</b> |
| <b>Lisa 7 Finantstulud ja -kulud</b>             | <b>11</b> |
| <b>Lisa 8 Seotud osapooled</b>                   | <b>11</b> |

## Tegevusaruanne

Osaühing Liivimaa Investeeringud OÜ asutati 2006. a. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus. Liivimaa Investeeringud OÜ kuulub OÜ-le VIP Varad.

2009. a peamiseks tegevuseks oli laekunud vahendite paigutamine erinevatesse finantsinstrumentidesse. Jätkuv majanduse jahtumine on piiranud investeerimisprojektide leidmist. Seetõttu on Liivimaa Investeeringud OÜ vahenditest paigutatud erinevatesse finantsinstrumentidesse. Üks osa on suunatud tähtajalistesse hoiustesse. Samuti on sõlmitud SEB pangaga varahaldusleping, mille kohaselt on omandatud võlakirja- ja fondifondi osakuid. 2007. a lõpus osteti lühiajalise investeeringuna 37,5% Bulgaaria ettevõttest Rahe Bul OOD osakutest, mis tegeleb Kinnisvara arendusega Bulgaarias Varna piirkonnas. 2009. a projekt sisuliselt peatus.

Tulevastel perioodidel on plaanis leida sobivaid kinnisvara arendusprojekte. Seni püütakse säilitada investeerimisstrateegiat, mille kohaselt enamus vahenditest paigutatakse konservatiivsetesse finantsinstrumentidesse, kuna 2010. aastal jätkub suure tõenäosusega ei too kaasa majanduse olulist elavnemist nii Eestis kui terves maailmas.

Liivimaa Investeeringud OÜ juhatus on üheliikmeline: Veljo Ipits. Töötasu ega muid väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud. Töötajaid ei ole palgatud ja töötasu pole arvestatud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Osaühing Liivimaa Investeeringud juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 31.03.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on osaühing Liivimaa Investeeringud jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatuse deklaratsioon on koostatud nii konsolideerimisgrupi kui ka konsolideerivate üksuste kohta.

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009        | 31.12.2008        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 5 020 056         | 6 255 134         | 1       |
| Finantsinvesteeringud                        | 6 336 106         | 6 597 527         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 11 242 209        | 8 880 048         | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>22 598 371</b> | <b>21 732 709</b> |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 956 052         | 2 956 052         | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>2 956 052</b>  | <b>2 956 052</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>25 554 423</b> | <b>24 688 761</b> |         |
|                                              |                   |                   |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 25 000 030        | 25 000 030        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>25 000 030</b> | <b>25 000 030</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>25 000 030</b> | <b>25 000 030</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000            | 40 000            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -351 269          | -412 145          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 865 662           | 60 876            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>554 393</b>    | <b>-311 269</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>25 554 423</b> | <b>24 688 761</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2009           | 2008           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Muud äritulud                               | 0              | 372 363        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 054         | -1 065         |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-3 054</b>  | <b>371 298</b> |         |
|                                             |                |                |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 868 716        | -310 422       | 6       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>865 662</b> | <b>60 876</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>865 662</b> | <b>60 876</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2009              | 2008             |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                   |                  |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -3 054            | 371 298          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -2 362 162        | -937 834         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 0                 | -381 154         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-2 365 216</b> | <b>-947 690</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                   |                  |
| Laekunud intressid                                    | 1 130 138         | 1 296 155        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>1 130 138</b>  | <b>1 296 155</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-1 235 078</b> | <b>348 465</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>6 255 134</b>  | <b>5 906 669</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-1 235 078</b> | <b>348 465</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>5 020 056</b>  | <b>6 255 134</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                             | Kokku    |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |          |
| <b>31.12.2007</b>                 | 40 000                      | -412 145                    | -372 145 |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             | 60 876                      | 60 876   |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | -351 269                    | -311 269 |
|                                   |                             |                             |          |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             | 865 662                     | 865 662  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 514 393                     | 554 393  |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing (OÜ) Liivimaa Investeeringud on Eestis registreeritud äriühing.

OÜ Liivimaa Investeeringud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Liivimaa Investeeringud kasutab konsolideeritud kasumiaruande koostamisel EV raamatupidamise seaduse lisas toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

### Raha

Rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha ekvivalendina kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, panka jõudnud aga arvelduskontole laekumata kaardimakseid ja sularaha inkassatsioone (raha teel), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

### Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse üle 3-kuulise tähtajaga deposiite, võlakirja-, fondi- ja aktsiafondide osakuid; ettevõtete, mis ei ole tütar- ega sidusettevõtted, aktsiaid ja osasid. Kajastamisel kasutatakse väärtuspäeva meetodit. Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud turuhind. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                      | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Arvelduskontod       | 20 056           | 1 755 134        |
| Tähtajalised hoiused | 5 000 000        | 4 500 000        |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>5 020 056</b> | <b>6 255 134</b> |

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

|                                           |             |            | Kokku     |
|-------------------------------------------|-------------|------------|-----------|
|                                           | Fondiosakud | Võlakirjad |           |
| <b>31.12.2008</b>                         | 1 450 168   | 5 147 359  | 6 597 527 |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 1 450 168   | 5 147 359  | 6 597 527 |
|                                           |             |            |           |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 100 691     | -362 113   | -261 422  |
| <b>31.12.2009</b>                         | 1 550 859   | 4 785 246  | 6 336 105 |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 1 550 859   | 4 785 246  | 6 336 105 |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2009        | 31.12.2008       | Lisa nr |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| Muud nõuded                       | 11 242 210        | 8 880 048        | 9       |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>11 242 210</b> | <b>8 880 048</b> |         |

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |            |                    |                 |            |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------------|-----------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                 | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osalusemäär (%) |            |
|                                                        |            |                    | 31.12.2008      | 31.12.2009 |
| RAHE BUL OOD                                           | Bulgaaria  | Kinnisvara arendus | 37              | 37         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                   | 31.12.2008       | 31.12.2009       |
| RAHE BUL OOD                                             | 2 956 052        | 2 956 052        |
| <b>Kokku:</b>                                            | <b>2 956 052</b> | <b>2 956 052</b> |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009        | 31.12.2008        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Muud võlad                       | 25 000 000        | 25 000 000        |
| Arveldused aruandvate isikutega  | 30                | 30                |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>25 000 030</b> | <b>25 000 030</b> |

31.12.2009 oli SEN Kinnisvara OÜ nõude osas on pooled leppinud kokku nõude tagastamise graafikus.

## Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                                         | 2009           | 2008            |
|---------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt | -261 421       | -1 422 475      |
| Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest              | -362 113       | 125 520         |
| Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest             | 100 692        | -1 547 995      |
| Intressitulud                                           | 1 130 138      | 1 112 053       |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                     | <b>868 717</b> | <b>-310 422</b> |

Intressituludes on kajastatud pangaarvete, SEB Eesti Ühispanga Rahaturufondides teenitud ja antud laenude intressitulu.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                               |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | VIP Varad OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti        |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                 | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | Nõuded     | Nõuded     |
| Sidusettevõtjad | 11 242 210 | 8 880 048  |

|                 | 2009      | 2008    |
|-----------------|-----------|---------|
|                 | Tulud     | Tulud   |
| Sidusettevõtjad | 1 832 939 | 937 834 |

## Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Liivimaa Investeeringud (registrikood: 11347020) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VELJO IPITS        | Juhatuse liige     | 29.06.2010           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -351 269       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 865 662        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>514 393</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -351 269       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 865 662        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>514 393</b> |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 7408645     |
| Mobiiltelefon   | +372 5165225     |
| E-posti aadress | veljo@salvest.ee |