

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: aktsiaselts Livonia Kinnisvara

registrikood: 10288551

tänavanimi, Soola tn 8
maja number:

linn: Tartu linn

postisihtnumber: 51014

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7308300

faks: +372 7308301

e-posti aadress: ain@estiko.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Müügioteel põhivara	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Sihtfinantseerimine	15
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühiiseloostus

AS Livonia Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara arendamine ja haldamine.

AS Livonia Kinnisvara majandustulemused 2009.aastal

AS Livonia Kinnisvara müügitulu oli 2009.aastal 156 tuhat krooni (2008.aastal 325 tuhat krooni) ja kahjum 1 148 tuhat krooni (2008.aastal 435 tuhat krooni).

AS Livonia Kinnisvara 2009.a andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

	2009	2008
Müügitulu	156 000	324 847
Tulu kasv	-51,98%	-78,95%
Ärikasumi määr %	-320,00%	-83,00%
Puhaskasum	-1 148 250	-435 163
Kasumi kasv	-164,00%	-191,00%
Puhasrentaablus	-736,00%	-134,00%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,14	0,51
Koguvara rentaablus ROA	-5,00%	-2,00%
Omakapitali rentaablus ROE	-15,00%	-5,00%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2009 - müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

* Ärikasumi määr (%) = ärikasum / müügitulu * 100

* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 - puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2009. aastal kinnisvara müüki ei toimunud.

Kinnisvara üürist saadi 2009.aastal tulu 156 tuhat krooni, mis on vähem 168 tuhat krooni kui 2008.aastal.

Investeeringud

Aruandeaastal aktiivset ehitustegevust objektil Ülikooli 14 ei toimunud.

Investeeriti kinnisvarasse 42 tuhat krooni ja soetati põhivara 171 tuhande krooni ulatuses.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2010.aastal on kavas tegeleda kinnisvara arenduse ja haldusega.

Plaanis on jätkata Ülikooli 14 hotelli väljaehitamisega ning teiste kinnisvara projektide arendamisega. Samuti on plaanis müüa osa kinnisvara objektidest ja soetada uusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Livonia Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2009.a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Livonia Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) AS Livonia Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 201	181 386	
Nõuded ja ettemaksed	8 144	5 739	2,3
Müügiootel põhivara	194 000	194 000	4
Kokku käibevara	204 345	381 125	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	13 223 684	13 517 652	5
Materiaalne põhivara	9 053 976	8 961 397	6
Kokku põhivara	22 277 660	22 479 049	
Kokku varad	22 482 005	22 860 174	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	25 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	1 413 057	740 243	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 438 057	740 243	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 420 162	12 316 315	7
Võlad ja ettemaksed	94 740	126 320	
Sihtfinantseerimine	904 033	904 033	9
Kokku pikaajalised kohustused	13 418 935	13 346 668	
Kokku kohustused	14 856 992	14 086 911	
Omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	4 000 000	4 000 000	10
Kohustuslik reservkapital	400 000	400 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 373 263	4 808 426	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 148 250	-435 163	
Kokku omakapital	7 625 013	8 773 263	
Kokku kohustused ja omakapital	22 482 005	22 860 174	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	156 000	324 847	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-156 076	-191 533	12
Mitmesugused tegevuskulud	-83 478	-51 066	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-413 943	-353 385	5,6
Muud ärikulud	-2 072	0	
Ärikasum (-kahjum)	-499 569	-271 137	
Finantstulud ja -kulud	-648 681	-150 735	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 148 250	-421 872	
Tulumaks	0	-13 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 148 250	-435 163	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-499 569	-271 137	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	413 943	353 385	5,6
Kokku korrigeerimised	413 943	353 385	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 405	28 959	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	96 364	392 337	
Kokku rahavood äritegevusest	8 333	503 544	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-170 554	-70 608	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-42 000	-1 976 639	
Laekunud intressid	36	127	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-212 518	-2 047 120	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 000	1 940 000	
Makstud intressid	0	-168 742	
Makstud dividendid	0	-50 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-41 496	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	25 000	1 679 762	
Kokku rahavood	-179 185	136 186	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	181 386	45 200	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-179 185	136 186	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 201	181 386	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	4 000 000	400 000	4 858 426	9 258 426
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-435 163	-435 163
Makstud dividendid	0	0	-50 000	-50 000
31.12.2008	4 000 000	400 000	4 373 263	8 773 263
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 148 250	-1 148 250
31.12.2009	4 000 000	400 000	3 225 013	7 625 013

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Livonia Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Livonia Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutumise risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandatele osapooltele üle varast tulenevad rahavood ja enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude allahindlusi tehtud ei ole.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses (soetusmaksumus miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest). Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-20 %-i aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp: kasulik eluiga

Maa piiramatu

Ehitised ja rajatised 20-35 aastat

Masinad ja seadmed 2-5 aastat

Muu põhivara 2-5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Müügiotool põhivara

Müügiotool põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiotool põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotool põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel Müügiotool põhivara.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ja 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Sihtfinantseerimine

Varade sihtfinantseerimist kajastatakse brutomeetodil, mille kohaselt põhivara sihtfinantseerimisega soetatud varaobjekt võetakse bilansis arvele soetusmaksumusega ning sihtfinantseerimise summat kajastatakse bilansis kohustusena kui tulevaste perioodide tulu. Soetatud vara amortiseeritakse kuludesse ja sihtfinantseerimise kohustus tuludesse varaobjekti kasuliku eluea jooksul.

Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel on lähtutud tulude-kulude vastavuse printsiibist. Valitsuse sihtfinantseerimine, mida saadi

perioodi tegevuskulude kompenseerimiseks, arvestatakse perioodi tuluna, millal sihtfinantseerimise summat saab usaldusväärselt ja objektiivselt määrata ning kui laekumine on tõenäoline.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontrolli teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. AS Livonia Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 138	0	3
Ettemaksed	1 006	5 739	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	8 144	5 739	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7 138	5 159
Maamaks	0	877
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 138	6 036

Lisa 4 Müügioteel põhivara

(kroonides)

31.12.2007	194 000
Ümberklassifitseerimised	3 731 587
Müügid	-3 731 587
31.12.2008	194 000
31.12.2009	194 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	3 390 010	9 428 413	12 818 423
Akumuleeritud kulum	0	-968 469	-968 469
Jääkmaksumus	3 390 010	8 459 944	11 849 954
Ostud ja parendused	567 318	1 409 321	1 976 639
Amortisatsioonikulu	0	-308 941	-308 941
31.12.2008			
Soetusmaksumus	3 957 328	10 837 734	14 795 062
Akumuleeritud kulum	0	-1 277 410	-1 277 410
Jääkmaksumus	3 957 328	9 560 324	13 517 652
Ostud ja parendused	42 000	0	42 000
Amortisatsioonikulu	0	-335 968	-335 968
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 999 328	10 837 734	14 837 062
Akumuleeritud kulum	0	-1 613 378	-1 613 378
Jääkmaksumus	3 999 328	9 224 356	13 223 684

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	156 000	324 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	156 076	191 533

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	198 982	8 750 145	8 750 145	8 949 127
Akumuleeritud kulum	-13 894	0		-13 894
Jääkmaksumus	185 088	8 750 145	8 750 145	8 935 233
Ostud ja parendused	28 235	42 373	42 373	70 608
Amortisatsioonikulu	-44 444	0	0	-44 444
31.12.2008				
Soetusmaksumus	227 217	8 792 518	8 792 518	9 019 735
Akumuleeritud kulum	-58 338	0	0	-58 338
Jääkmaksumus	168 879	8 792 518	8 792 518	8 961 397
Ostud ja parendused	170 554	0	0	170 554
Amortisatsioonikulu	-77 975	0	0	-77 975
31.12.2009				
Soetusmaksumus	397 771	8 792 518	8 792 518	9 190 289
Akumuleeritud kulum	-136 313	0	0	-136 313
Jääkmaksumus	261 458	8 792 518	8 792 518	9 053 976

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen omanikuga seotud ettevõtetelt	25 000	25 000	0	
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000	0	
Pikaajalised laenud				
Laen omanikult	2 180 162	0	2 180 162	
Laenud omanikuga seotud ettevõtetelt	10 240 000	0	10 240 000	
Pikaajalised laenud kokku	12 420 162	0	12 420 162	
Laenukohustused kokku	12 445 162	25 000	12 420 162	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen omanikult	2 076 315		2 076 315	
Laenud omanikuga seotud ettevõtetelt	10 240 000		10 240 000	
Pikaajalised laenud kokku	12 316 315		12 316 315	
Laenukohustused kokku	12 316 315		12 316 315	

Pikaajaliste laenude alusvaluuta on EEK.

Laenude intress aastast on 5-6 %-i aastast. Omanikult saadud 0 %-iga saadud laen on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades 5 %-list sisemist intressimäära. Laenude tagasimakse tähtaeg on ajavahemikus 2011 -2014.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	342 231	238 343	
Maksuvõlad	0	6 036	3
Intressivõlad	1 070 826	495 864	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 413 057	740 243	

Lisa 9 Sihtfinantseerimine

(kroonides)

Brutomeetod		
	31.12.2008	31.12.2009
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks		
Ülikooli 14 ehituse projekteerimine	904 033	904 033
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	904 033	904 033
Kokku sihtfinantseerimine	904 033	904 033
	31.12.2007	31.12.2008
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks		
Ülikooli 14 ehituse projekteerimine	904 033	904 033
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	904 033	904 033
Kokku sihtfinantseerimine	904 033	904 033

Lisa 10 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	4 000 000	4 000 000
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Aktsiaseltsi miinimumkapital on 4 000 000 krooni ja maksimumkapital on 8 000 000 krooni.

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	156 000	324 847
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	156 000	324 847
Kokku müügitulu	156 000	324 847
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara üür	156 000	324 000
Ärialane nõustamine	0	847
Kokku müügitulu	156 000	324 847

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2009	2008
Kinnisvara haldamiskulud	156 076	191 533
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	156 076	191 533

Lisa 13 Tööjõukulud (kroonides)

Aruandeaastal ettevõtte palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	36	127
Intressikulud	-648 717	-724 547
Intressikulu laenudelt	-544 870	-478 173
Muud intressikulud	-103 847	-246 374
Muud finantstulud ja -kulud	0	573 685
Kokku finantstulud ja -kulud	-648 681	-150 735

Lisa 15 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	14 240 637	0	13 015 728

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	277 863	132 847	303 374

Juhatus ja nõukogu tasu ei ole saanud.

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Livonia Kinnisvara (registrikood: 10288551) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	18.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Livonia Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Livonia Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt aktsiaselts Livonia Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Audiitorühing Audiitorbüroo ELSS AS
(Nexia International esindaja) nimel
Audiitorühingu tegevusloa nr 59

Enn Leppik
Vandeaudiitor
Vandeaudiitori nr 57

Tartu, 21.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Livonia Kinnisvara (registrikood: 10288551) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	21.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 373 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 148 250
Kokku	3 225 013

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 373 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 148 250
Kokku	3 225 013
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 225 013
Kokku	3 225 013

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	156000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7308300
Faks	+372 7308301
E-posti aadress	ain@estiko.ee