

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: aktsiaselts Livonia Kinnisvara

registrikood: 10288551

tänav a nimi, Soola tn 8
maja number:

linn: Tartu linn

postisihtnumber: 51014

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7308300

faks: +3727308301

e-posti aadress: ain@estiko.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
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
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühiiseloostus							
AS Livonia Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara arendamine ja haldamine.							
AS Livonia Kinnisvara majandustulemused 2010.aastal							
AS Livonia Kinnisvara müügitulu oli 2010.aastal 162 tuhat krooni (2009.aastal 156 tuhat krooni) ja kahjum 1 047 tuhat krooni (2009.aastal 1 148 tuhat krooni).							
AS Livonia Kinnisvara 2010.a andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:							
					2010		2009
Müügitulu					162 000		156 000
Tulu kasv					3,85%		-51,98%
Ärikasumi määr %					-266,00%		-320,00%
Puhaskasum					-1 047 380		-1 148 250
Kasumi kasv					-9,00%		-164,00%
Puhasrentaablus					-647,00%		-736,00%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja					0,10		0,14
Koguvara rentaablus ROA					-5,00%		-5,00%
Omakapitali rentaablus ROE					-16,00%		-15,00%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:							
* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2010 - müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100							
* Ärikasumi määr (%) = ärikasum / müügitulu * 100							
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 - puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 100							
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100							
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused							
ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100							
ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100							
2010. aastal kinnisvara müüki ei toimunud.							
Kinnisvara üürist saadi 2010.aastal tulu 162 tuhat krooni, mis on võrreldes 2009.aastaga 6 tuhat krooni rohkem.							
Investeeringud							

Aruandeaastal aktiivset ehitustegevust objektil Ülikooli 14 ei toimunud.								
Aruandeaastal soetati kinnisvara summas 295 tuhat krooni.								
Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks								
2011.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

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 145	2 201	
Nõuded ja ettemaksed	7 265	8 144	2,3
Müügiootel põhivara	194 000	194 000	4
Kokku käibevara	206 410	204 345	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	13 181 833	13 223 684	5
Materiaalne põhivara	8 974 424	9 053 976	6
Kokku põhivara	22 156 257	22 277 660	
Kokku varad	22 362 667	22 482 005	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	25 000	7
Võlad ja ettemaksed	1 969 802	1 413 057	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 969 802	1 438 057	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 848 039	12 420 162	7
Võlad ja ettemaksed	63 160	94 740	
Sihtfinantseerimine	904 033	904 033	9
Kokku pikaajalised kohustused	13 815 232	13 418 935	
Kokku kohustused	15 785 034	14 856 992	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	4 000 000	4 000 000	10
Kohustuslik reservkapital	400 000	400 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 225 013	4 373 263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 047 380	-1 148 250	
Kokku omakapital	6 577 633	7 625 013	
Kokku kohustused ja omakapital	22 362 667	22 482 005	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	162 000	156 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-124 023	-156 076	12
Mitmesugused tegevuskulud	-52 115	-83 478	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-416 312	-413 943	5,6
Muud ärikulud	-648	-2 072	
Ärikasum (-kahjum)	-431 098	-499 569	
Finantstulud ja -kulud	-616 282	-648 681	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 047 380	-1 148 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 047 380	-1 148 250	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-431 098	-499 569	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	416 312	413 943	5,6
Kokku korrigeerimised	416 312	413 943	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	269	-2 405	
Varude muutus	610	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-20 088	96 364	
Kokku rahavood äritegevusest	-33 995	8 333	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-170 554	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-294 909	-42 000	
Laekunud intressid	6	36	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-294 903	-212 518	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	335 000	25 000	
Makstud intressid	-3 158	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	331 842	25 000	
Kokku rahavood	2 944	-179 185	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 201	181 386	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 944	-179 185	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 145	2 201	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 047 380	-1 047 380
31.12.2010	4 000 000	400 000	2 177 633	6 577 633

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Livonia Kinnisvara 2010. 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 2010 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. Ostjalt 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 tööeest. 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 dividendide 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)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 971	7 138	3
Ettemaksed	294	1 006	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	7 265	8 144	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	6 971	7 138
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 971	7 138

Lisa 4 Müügioteel põhivara

(kroonides)

31.12.2008	194 000
31.12.2009	194 000
31.12.2010	194 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	136 576	158 333	294 909
Amortisatsioonikulu	0	-336 760	-336 760
31.12.2010			
Soetusmaksumus	4 135 904	10 996 067	15 131 971
Akumuleeritud kulum	0	-1 950 138	-1 950 138
Jääkmaksumus	4 135 904	9 045 929	13 181 833

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	162 000	156 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	124 023	156 076

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Amortisatsioonikulu	-79 552	0	0	-79 552
31.12.2010				
Soetusmaksumus	397 771	8 792 518	8 792 518	9 190 289
Akumuleeritud kulum	-215 865	0	0	-215 865
Jääkmaksumus	181 906	8 792 518	8 792 518	8 974 424

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud omanikult	2 438 039	0	2 438 039	
Laenud omanikuga seotud ettevõtetest	10 410 000	0	10 410 000	
Pikaajalised laenud kokku	12 848 039	0	12 848 039	
Laenukohustused kokku	12 848 039		12 848 039	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen omanikuga seotud ettevõttest	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 ettevõtetest	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	

Pikaajaliste laenude alusvaluuta on EUR.

Laenude intress aastast on 5-6 %-i aastas. Omanikult saadud 0 %-iga saadud laen on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades 5 %-list sisemist intressimäära. Laenude tagasimakse tähtaeg on ajavahemikus 2013 - 2015.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	318 722	342 231
Muud võlad	1 651 080	1 070 826
Intressivõlad	1 651 080	1 070 826
Kokku võlad ja ettemaksed	1 969 802	1 413 057

Lisa 9 Sihtfinantseerimine

(kroonides)

Brutomeetod		
	31.12.2009	31.12.2010
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
	31.12.2008	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

Lisa 10 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	4 000 000	4 000 000
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	162 000	156 000
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	162 000	156 000
Kokku müügitulu	162 000	156 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara üür	162 000	156 000
Kokku müügitulu	162 000	156 000

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Kinnisvara haldamiskulud	124 023	156 076
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	124 023	156 076

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeaastal ettevõttel palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	6	36
Intressitulu hoiustelt	6	36
Intressikulud	-616 288	-648 717
Intressikulu laenudelt	-548 411	-544 870
Muud intressikulud	-67 877	-103 847
Kokku finantstulud ja -kulud	-616 282	-648 681

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	2 438 039	2 180 162
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 296 429	12 060 475

	2010	2009
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	609 821	644 575

Juhatus ja nõukogu tasu ei ole saanud.

Aruandeperioodil saadi omanikult laenu 190 000 krooni ja omanikuga seotud ettevõttelt 145 000 krooni.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris AS Livonia Kinnisvara sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011 aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK = 1 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Livonia Kinnisvara (registrikood: 10288551) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	07.02.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Livonia Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Livonia Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 5 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Livonia Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Enn Leppik

Vandeaudiitor nr.57

Auditorbüroo ELSS AS

(Nexia International esindaja)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Tartu

08.02.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Livonia Kinnisvara (registrikood: 10288551) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	08.02.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 225 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 047 380
Kokku	2 177 633

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 225 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 047 380
Kokku	2 177 633
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 177 633
Kokku	2 177 633

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	162000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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