

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: aktsiaselts Livonia Kinnisvara

registrikood: 10288551

tänavanimi: Soola tn 8

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51014

telefon: +372 7308300

faks: +372 7308301

e-posti aadress: ain@estiko.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Aktsiakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühiiseloostus

AS Livonia Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara arendamine ja haldamine.

AS Livonia Kinnisvara olulisemad sündmused ja majandustulemused 2011.aastal

AS Livonia Kinnisvara aktsionärid otsustasid 11.04.2011 jaguneda eraldumise teel selliselt, et jagunemisel asutati viis uut osaühingut ning pärast jagunemise kandmist äriregistrisse jäid tegutsema AS Livonia Kinnisvara ja uued osaühingud.

Uued osaühingud on OÜ Toomemäe Kinnisvara, OÜ Kuldne Krunt, OÜ Tammelinna Maja, OÜ Puistee Varahaldus ja OÜ Kivi Varahaldus.

AS Livonia Kinnisvara müügitulu 2011.aastal oli 30,3 tuhat eurot (2010.aastal 10,3 tuhat eurot) ja kahjum 44,1 tuhat eurot (2010.aastal 66,9 tuhat eurot).

AS Livonia Kinnisvara 2011.a andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtearvud on järgmised:

	2011	2010
Müügitulu	30 343	10 354
Tulu kasv %	193,06	3,85
Ärikasumi määr %	-37,31	-266,11
Puhaskasum	-44 152	-66 940
Kasumi kasv %	-34,04	-8,78
Puhasrentaablus %	-145,51	-646,51
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,61	0,10
Koguvara rentaablus ROA	-4,42	-4,68
Omakapitali rentaablus ROE	-11,08	-15,92

Suhtearvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2010-müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100

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

* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 - puhaskasum 2010) / puhaskasum 2010 * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

* ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2011.aastal kinnisvara müüki ei toimunud.

Kinnisvara üürist saadi 2011.aastal tulu 15 tuhat eurot, mis on võrreldes 2010.aastaga 5 tuhat eurot rohkem.

Investeeringud

2011.aastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ei soetatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2012.aastal on kavas tegeleda kinnisvarade arenduse ja haldusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 200	329	
Nõuded ja ettemaksed	827	464	2
Müügiootel põhivara	12 399	12 399	
Kokku käibevara	26 426	13 192	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	535 572	842 473	4
Materiaalne põhivara	6 538	573 570	5
Kokku põhivara	542 110	1 416 043	
Kokku varad	568 536	1 429 235	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	43 397	125 893	7
Kokku lühiajalised kohustused	43 397	125 893	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	146 885	821 139	6
Võlad ja ettemaksed	2 018	4 037	
Sihtfinantseerimine	0	57 778	
Kokku pikaajalised kohustused	148 903	882 954	
Kokku kohustused	192 300	1 008 847	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	255 600	255 647	8
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	139 223	206 116	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 152	-66 940	
Kokku omakapital	376 236	420 388	
Kokku kohustused ja omakapital	568 536	1 429 235	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	30 343	10 354	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 010	-7 927	10
Mitmesugused tegevuskulud	-10 554	-3 331	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-24 449	-26 607	
Muud ärikulud	-650	-41	
Ärikasum (kahjum)	-11 320	-27 552	
Finantstulud ja -kulud	-32 832	-39 388	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-44 152	-66 940	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 152	-66 940	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 320	-27 552	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	24 449	26 607	4,5
Kokku korrigeerimised	24 449	26 607	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-363	18	
Varude muutus	0	39	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 695	-1 284	
Kokku rahavood äritegevusest	10 071	-2 172	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-18 848	
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	-18 848	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 000	21 410	
Makstud intressid	-202	-202	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 798	21 208	
Kokku rahavood	12 871	188	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	329	141	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 871	188	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 200	329	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	255 647	25 565	206 116	487 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-66 940	-66 940
31.12.2010	255 647	25 565	139 176	420 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-44 152	-44 152
Muud muutused omakapitalis	-47	0	47	0
31.12.2011	255 600	25 565	95 071	376 236

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Livonia Kinnisvara 2011. 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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. Investeeringu- 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 Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga 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 üüritulo 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 akumuliseeritud 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 akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluku 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 ilmnunud 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.

Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel Müügiootel 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 äriistele otsustele. AS Livonia Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	548	0	
Ostjatelt laekumata arved	548	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	445	3
Ettemaksed	279	19	
Kokku nõuded ja ettemaksed	827	464	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	1 239	445
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 239	445

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	255 604	692 657	948 261
Akumuleeritud kulum	0	-103 113	-103 113
Jääkmaksumus	255 604	589 544	845 148
Ostud ja parendused	8 729	10 119	18 848
Amortisatsioonikulu	0	-21 523	-21 523
31.12.2010			
Soetusmaksumus	264 333	702 776	967 109
Akumuleeritud kulum	0	-124 636	-124 636
Jääkmaksumus	264 333	578 140	842 473
Amortisatsioonikulu	0	-19 361	-19 361
Muud muutused	-187 230	-100 310	-287 540
31.12.2011			
Soetusmaksumus	77 103	559 326	636 429
Akumuleeritud kulum	0	-100 857	-100 857
Jääkmaksumus	77 103	458 469	535 572

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 343	10 354
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 356	7 927

2011.aastal jagunemise tulemusena kanti bilansist välja kinnisvarainvesteeringuid summas -330 680 eurot, mis on kajastatud real muud muutused.

Välja kantud kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud kulum summas 43 140 eurot on kajastatud real muud muutused.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	25 422	561 944	561 944	587 366
Akumuleeritud kulum	-8 712	0	0	-8 712
Jääkmaksumus	16 710	561 944	561 944	578 654
Amortisatsioonikulu	-5 084	0	0	-5 084
31.12.2010				
Soetusmaksumus	25 422	561 944	561 944	587 366
Akumuleeritud kulum	-13 796	0	0	-13 796
Jääkmaksumus	11 626	561 944	561 944	573 570
Amortisatsioonikulu	-5 088	0	0	-5 088
Muud muutused	0	-561 944	-561 944	-561 944
31.12.2011				
Soetusmaksumus	25 422	0	0	25 422
Akumuleeritud kulum	-18 884	0	0	-18 884
Jääkmaksumus	6 538	0	0	6 538

2011.aastal toimunud jagunemise tõttu kanti bilansist välja materiaalsed põhivara summas 561 944 eurot, mis on kajastatud real muud muutused.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Laen omanikult	9 990		9 990	
Laen omanikuga seotud ettevõtetelt	136 895		136 895	
Pikaajalised võlakirjad kokku	146 885		146 885	
Laenukohustused kokku	146 885		146 885	
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud omanikult	155 819		155 819	
Laenud omanikuga seotud ettevõtetelt	665 320		665 320	
Pikaajalised laenud kokku	821 139		821 139	
Laenukohustused kokku	821 139		821 139	

Pikaajaliste laenude alusvaluuta on EUR.

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 2013 - 2016.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 727	20 370	
Maksuvõlad	1 239	0	3
Muud võlad	27 431	105 523	
Intressivõlad	27 431	105 523	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 397	125 893	

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	255 600	255 647
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.91

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 343	10 354
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	30 343	10 354
Kokku müügitulu	30 343	10 354
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	30 343	10 354
Kokku müügitulu	30 343	10 354

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Kinnisvara haldamiskulud	6 010	7 927
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 010	7 927

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttel palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	2	0
Intressitulu hoiustelt	2	0
Intressikulud	-34 133	-39 388
Intressikulu laenudelt	-10 596	-35 050
Muud intressikulud	-23 537	-4 338
Muud finantstulud ja -kulud	1 299	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-32 832	-39 388

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	9 990	0	155 819
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56	176 879	0	785 885

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 764	15 000	38 975	0

Juhatus ja nõukogu tasu ei ole saanud.

Aruandeperioodil on saadud laenu omanikuga seotud ettevõttelt 3 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Livonia Kinnisvara (registrikood: 10288551) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	28.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Livonia Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Livonia Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Livonia Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Audiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

28.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Livonia Kinnisvara (registrikood: 10288551) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	28.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	139 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 152
Kokku	95 071
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	95 071
Kokku	95 071

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15343	50.57%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	15000	49.43%	Ei

Sidevahendid

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