

## **MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010  
**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi :** aktsiaselts LIVONIA

**registrikood:** 10050714

**tänava nimi,** Kesk 10  
**maja number:**

**linn:** Elva linn

**postisihtnumber:** 61504  
**maakond:** Tartu maakond

**telefon:** +372 730 3243  
**faks:** +372 720 3240  
**e-posti aadress:** elvo@elvo.ee

# Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Sisukord                                    | 2  |
| 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                 | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 9  |
| Lisa 4 Varud                                | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                 | 11 |
| Lisa 7 Kapitalirent                         | 12 |
| Lisa 8 Kasutusrent                          | 12 |
| Lisa 9 Laenukohustused                      | 13 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                 | 13 |
| Lisa 11 Aktsiakapital                       | 14 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 13 Muud äritulud                       | 14 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 17 Muud ärikulud                       | 16 |
| Lisa 18 Finantstulud ja -kulud              | 16 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                    | 16 |

## Tegevusaruanne

AS Livonia põhitegevuseks on renditeenused ja kinnisvaraarendus.

2010 aastal renditi Elvas büroopindasid ja eluruume ning tegeleti ehitustöödega. Ehitustööde osas oli suuremaks objektiks 2010 aastal Elva eakate ja puuetega inimeste päevaksekuse renoveerimine.

Müügitulu 2010 aastal oli 3 457 301 krooni. Käibest 48 % moodustas kinnisvara müük ja 25,8% üüriteenused. Müüdi ka ehitusmaterjali ja osutati remonditeenust. Kinnistute müügist saadi kahjumit 907 608 krooni, suured olid kulutused ka remondi-ja ehitusmaterjalile.

Majandusaasta tulemiks oli kahjum 2 522 989 krooni.

2011 aasta alguseks on müügiotel 2 valmis elamut ja mitmeid kinnistuid. 2011 aastaks planeerib AS Livonia ehitus-ja remonditöid teistele ettevõtetele. Samuti loodetakse leida üürnikud tühjalt seisvatele üüripindadele.

### Peamised finantssuhtarvud

| Näitaja                          | Arvestusmetoodika                       | 2010 | 2009 |
|----------------------------------|-----------------------------------------|------|------|
| Vara käibekordaja                | Netokäive / vara                        | 0,17 | 0,16 |
| Põhivara käibekordaja            | Netokäive / Põhiv. keskm.jääkmaksumus   | 0,31 | 0,33 |
| Lühiajal.kohustuste kattekordaja | Käibevara / lühiajal.kohustused         | 0,68 | 0,74 |
| Maksevõime kordaja               | (Käibevara-varud) / lühiajal.kohustused | 0,04 | 0,05 |
| Võlakordaja                      | Kohustused / varade maksumus            | 0,92 | 0,81 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010        | 31.12.2009        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 8 847             | 271 590           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 592 162           | 482 057           | 2       |
| Varud                                        | 8 532 140         | 10 827 296        | 4       |
| Müügiootel põhivara                          | 813 479           | 0                 |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>9 946 628</b>  | <b>11 580 943</b> |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 359 402         | 6 493 050         | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 4 060 387         | 4 777 905         | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>10 419 789</b> | <b>11 270 955</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>20 366 417</b> | <b>22 851 898</b> |         |
|                                              |                   |                   |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 12 540 993        | 13 744 517        | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 135 089         | 1 838 027         | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>14 676 082</b> | <b>15 582 544</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 3 967 866         | 3 023 896         | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>3 967 866</b>  | <b>3 023 896</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>18 643 948</b> | <b>18 606 440</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 819 000           | 819 000           | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 81 900            | 81 900            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 344 558         | 4 872 685         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 522 989        | -1 528 127        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 722 469</b>  | <b>4 245 458</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>20 366 417</b> | <b>22 851 898</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010              | 2009              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 457 301         | 3 678 762         | 12      |
| Muud äritulud                               | 54 738            | 119 357           | 13      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -4 393 260        | -3 749 305        | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -312 987          | -337 428          | 15      |
| Tööjõukulud                                 | -312 827          | -310 815          | 16      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -491 715          | -359 321          |         |
| Muud ärikulud                               | -41 357           | -53 717           | 17      |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-2 040 107</b> | <b>-1 012 467</b> |         |
|                                             |                   |                   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -482 882          | -515 660          | 18      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-2 522 989</b> | <b>-1 528 127</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 522 989</b> | <b>-1 528 127</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010            | 2009              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -2 040 107      | -1 012 467        |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 491 715         | 359 321           | 5,6     |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -32 778         | 0                 | 13      |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>458 937</b>  | <b>359 321</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -138 583        | 47 209            |         |
| Varude muutus                                            | 2 295 156       | 1 987 034         |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -10 081         | 103 822           |         |
| Makstud intressid                                        | -178 185        | -211 883          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>387 137</b>  | <b>1 273 036</b>  |         |
|                                                          |                 |                   |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0               | -10 230           |         |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 222 917         | 0                 |         |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist            | 0               | 120 380           |         |
| Antud laenud                                             | 0               | -76 500           |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 30 000          | 20 000            |         |
| Laekunud intressid                                       | 924             | 13 735            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>253 841</b>  | <b>67 385</b>     |         |
|                                                          |                 |                   |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                   |         |
| Saadud laenud                                            | 2 071 716       | 2 171 366         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -2 565 076      | -2 031 937        |         |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                            | 0               | -1 105 174        |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                       | -410 361        | -163 450          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-903 721</b> | <b>-1 129 195</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-262 743</b> | <b>211 226</b>    |         |
|                                                          |                 |                   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>271 590</b>  | <b>60 364</b>     |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-262 743</b> | <b>211 226</b>    |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>8 847</b>    | <b>271 590</b>    |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                               |                              |                  |                                | Kokku      |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------------|------------|
|                                   | Aksiakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud<br>reservid | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2008</b>                 | 819 000                       | 81 900                       | 599 118          | 4 273 567                      | 5 773 585  |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | 0                | -1 528 127                     | -1 528 127 |
| Muud muutused<br>omakapitalis     | 0                             | 0                            | -599 118         | 599 118                        | 0          |
| <b>31.12.2009</b>                 | 819 000                       | 81 900                       | 0                | 3 344 558                      | 4 245 458  |
|                                   |                               |                              |                  |                                |            |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | 0                | -2 522 989                     | -2 522 989 |
| <b>31.12.2010</b>                 | 819 000                       | 81 900                       | 0                | 821 569                        | 1 722 469  |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Livonia AS kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

#### Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse kajastatakse bilansis ümberhinnatuna bilansipäeval kehtinud õiglasele väärtusele. Erandiks on aktsiad, mille õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Selliseid aktsiad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksud

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad", lootusetud nõuded kantakse bilansist välja..

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjalid hinnatakse alla juhul, kui nende hinnanguline soetusmaksumus ületab nende neto realiseerimismaksumust.

Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel Kaubad, toore, materjal, teenused.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse kuludesse selle eeldatavalt kasulikust elueast lähtudes.

Amortisatsioonimäär kinnisvarainvesteeringutele on 2%, mida arvestatakse lineaarselt.

Parandustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt majandusliku kasu tekitamisel.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega. Kasutusel on amortisatsiooni lineaarne arvestusmeetod.

Maad ei amortiseerita.

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Ehitised            | 25             |
| Masinad ja seadmed  | 5              |



|                          |   |
|--------------------------|---|
| Muu materiaalne põhivara | 5 |
|--------------------------|---|

**Finantskohustused**

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

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

**Tulud**

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulust kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(kroonides)

|                                    | 31.12.2010     | 31.12.2009     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 476 041        | 387 514        |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 50 904         | 0              | 3       |
| Muud nõuded                        | 58 210         | 86 688         |         |
| Laenu nõuded                       | 50 728         | 80 728         |         |
| Intressinõuded                     | 7 482          | 5 960          |         |
| Ettemaksed                         | 7 007          | 7 855          |         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>592 162</b> | <b>482 057</b> |         |

**Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010    |                | 31.12.2009 |                |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------|------------|----------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg      | Ettemaks   | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     | 0             | 92 981         | 0          | 149 341        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0             | 4 526          | 0          | 5 395          |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0             | 0              | 0          | 0              |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 10 893         | 0          | 13 204         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 230            | 0          | 0              |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0             | 1 245          | 0          | 1 258          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 50 904        |                | 0          |                |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>50 904</b> | <b>109 875</b> | <b>0</b>   | <b>169 198</b> |

## Lisa 4 Varud

(kroonides)

|                      | 31.12.2010       | 31.12.2009        |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Tooraine ja materjal | 319 057          | 308 981           |
| Lõpetamata ehitused  | 4 124 416        | 10 518 315        |
| Valmisehitused       | 4 088 667        | 0                 |
| <b>Kokku varud</b>   | <b>8 532 140</b> | <b>10 827 296</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

|                     | Ehitised         | Kokku            |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     |                  |                  |
| <b>31.12.2008</b>   |                  |                  |
| Soetusmaksumus      | 6 682 385        | 6 682 385        |
| Akumuleeritud kulum | -55 687          | -55 687          |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>6 626 698</b> | <b>6 626 698</b> |
|                     |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu | -133 648         | -133 648         |
|                     |                  |                  |
| <b>31.12.2009</b>   |                  |                  |
| Soetusmaksumus      | 6 682 385        | 6 682 385        |
| Akumuleeritud kulum | -189 335         | -189 335         |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>6 493 050</b> | <b>6 493 050</b> |
|                     |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu | -133 648         | -133 648         |
|                     |                  |                  |
| <b>31.12.2010</b>   |                  |                  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>6 359 402</b> | <b>6 359 402</b> |

|                                                | 2010   | 2009    |
|------------------------------------------------|--------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 24 000 | 102 000 |

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                                                  | Maa       | Ehitised  | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Kokku     |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------|
|                                                  |           |           |                         |                       |                                |           |
| <b>31.12.2008</b>                                |           |           |                         |                       |                                |           |
| Soetusmaksumus                                   | 2 932 376 | 1 158 475 | 366 119                 | 366 119               | 115 516                        | 4 572 486 |
| Akumuleeritud kulum                              |           | -196 808  | -97 941                 | -97 941               | -38 956                        | -333 705  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                              | 2 932 376 | 961 667   | 268 178                 | 268 178               | 76 560                         | 4 238 781 |
| Ostud ja parendused                              | 0         | 0         | 754 567                 | 754 567               | 10 230                         | 764 797   |
| Amortisatsioonikulu                              | 0         | -46 344   | -154 177                | -154 177              | -25 152                        | -225 673  |
| <b>31.12.2009</b>                                |           |           |                         |                       |                                |           |
| Soetusmaksumus                                   | 2 932 376 | 1 158 475 | 1 120 686               | 1 120 686             | 125 746                        | 5 337 283 |
| Akumuleeritud kulum                              | 0         | -243 152  | -252 118                | -252 118              | -64 108                        | -559 378  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                              | 2 932 376 | 915 323   | 868 568                 | 868 568               | 61 638                         | 4 777 905 |
| Ostud ja parendused                              | 0         | 0         | 644 167                 | 644 167               | 0                              | 644 167   |
| Muud ostud ja parendused                         |           |           | 644 167                 | 644 167               | 0                              | 644 167   |
| Amortisatsioonikulu                              | 0         | -46 344   | -286 959                | -286 959              | -24 764                        | -358 067  |
| Müügid                                           | 0         | 0         | -190 139                | -190 139              | 0                              | -190 139  |
| Ümberklassifitseerimised                         | 0         | -813 479  | 0                       | 0                     | 0                              | -813 479  |
| Ümberklassifitseerimine<br>müügiootel põhivaraga | 0         | -813 479  | 0                       | 0                     | 0                              | -813 479  |
| <b>31.12.2010</b>                                |           |           |                         |                       |                                |           |
| Soetusmaksumus                                   | 2 932 376 | 150 000   | 1 542 810               | 1 542 810             | 125 746                        | 4 750 932 |
| Akumuleeritud kulum                              | 0         | -94 500   | -507 173                | -507 173              | -88 872                        | -690 545  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                              | 2 932 376 | 55 500    | 1 035 637               | 1 035 637             | 36 874                         | 4 060 387 |

| Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna |                |          |
|-----------------------------------------|----------------|----------|
|                                         | 2010           | 2009     |
| Masinad ja seadmed                      | 222 917        | 0        |
| Transpordivahendid                      | 222 917        | 0        |
| <b>Kokku</b>                            | <b>222 917</b> | <b>0</b> |

## Lisa 7 Kapitalirent

(kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rentnik |            |                                   |                     |             |
|---------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                 | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                 |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Kapitalirendikohustused kokku   | 824 923    | 174 246                           | 650 677             |             |
|                                 |            |                                   |                     |             |
|                                 | 31.12.2009 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                 |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Kapitalirendikohustused kokku   | 591 117    | 146 751                           | 444 366             |             |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |                    |         |
|------------------------------------------|--------------------|---------|
|                                          | Masinad ja seadmed | Kokku   |
| 31.12.2010                               | 918 156            | 918 156 |
| 31.12.2009                               | 673 602            | 673 602 |

Aruandeperioodi maksed 410 361  
 Aruandeperioodi intressikulu 43 194  
 Keskmine intressimäär 4,6055%  
 Alusvaluuta EUR

## Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rentnik                                         |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                         | 2010       | 2009       |
| Kasutusrendikulu                                                        | 21 672     | 78 021     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 24 222     | 24 412     |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 42 913     | 67 135     |

## Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

|                                      | 31.12.2010        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud                  |                   |                                   |                     |             |
| Tagatiseta võlakohustused            | 11 778 819        | 11 778 819                        | 0                   |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | <b>11 778 819</b> | <b>11 778 819</b>                 | <b>0</b>            |             |
| Pikaajalised laenud                  |                   |                                   |                     |             |
| Pikaajalised pangalaenud             | 3 905 117         | 587 928                           | 3 317 189           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>3 905 117</b>  | <b>587 928</b>                    | <b>3 317 189</b>    |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>824 923</b>    | <b>174 246</b>                    | <b>650 677</b>      |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | <b>16 508 859</b> | <b>12 540 993</b>                 | <b>3 967 866</b>    |             |

  

|                                      | 31.12.2009        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud                  |                   |                                   |                     |             |
| Tagatiseta võlakohustused            | 11 709 269        | 11 709 269                        | 0                   |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | <b>11 709 269</b> | <b>11 709 269</b>                 | <b>0</b>            |             |
| Pikaajalised laenud                  |                   |                                   |                     |             |
| Pikaajalised pangalaenud             | 4 468 027         | 1 888 497                         | 2 579 530           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>4 468 027</b>  | <b>1 888 497</b>                  | <b>2 579 530</b>    |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>591 117</b>    | <b>146 751</b>                    | <b>444 366</b>      |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | <b>16 768 413</b> | <b>13 744 517</b>                 | <b>3 023 896</b>    |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

|                   | Maa       | Ehitised | Kokku            |
|-------------------|-----------|----------|------------------|
| <b>31.12.2010</b> | 4 777 376 | 868 979  | <b>5 646 355</b> |
| <b>31.12.2009</b> | 4 777 376 | 915 323  | <b>5 692 699</b> |

Laenude tagatiseks panditud maa maksumusest kajastatakse bilansis varudes 1 845 000 krooni ja materiaalses põhivaras 2 932 376 krooni.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010       | 31.12.2009       | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 613 056          | 575 739          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 35 028           | 23 103           |         |
| Maksuvõlad                       | 109 875          | 169 198          | 3       |
| Intressivõlad                    | 1 377 130        | 1 069 987        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 135 089</b> | <b>1 838 027</b> |         |

## Lisa 11 Aktsiakapital

(kroonides)

|                      | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 819 000    | 819 000    |
| Aktsiate arv (tk)    | 819        | 819        |
| Aktsiate nimiväärtus | 1 000      | 1 000      |

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.10 moodustas 821 569 krooni ( 2009 aastal 3 344 558 krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 649 040 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 172 529 krooni.

## Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2010             | 2009             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 3 457 301        | 3 678 762        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>3 457 301</b> | <b>3 678 762</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 457 301</b> | <b>3 678 762</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
|                                             | 2010             | 2009             |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 787 994          | 950 780          |
| Remonditööd                                 | 778 450          | 727 156          |
| Ehitusmaterjali müük                        | 161 463          | 99 056           |
| Muud teenused                               | 71 061           | 291 600          |
| Enda kinnisvara müük                        | 1 658 333        | 1 610 170        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 457 301</b> | <b>3 678 762</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(kroonides)

|                                    | 2010          | 2009           |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Kasum materiaalse põhivara müügist | 32 778        | 0              |
| Trahvid, viivised ja hüvitised     | 20 220        | 119 093        |
| Muud                               | 1 740         | 264            |
| <b>Kokku muud äritulud</b>         | <b>54 738</b> | <b>119 357</b> |

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

|                                                  | 2010             | 2009             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tooraine ja materjal                             | 874 597          | 731 677          |
| Energia                                          | 388 861          | 285 442          |
| Elektrienergia                                   | 150 272          | 121 607          |
| Soojusenergia                                    | 111 658          | 83 408           |
| Kütus                                            | 126 931          | 80 427           |
| Müüdnud kinnistute kulu                          | 2 565 941        | 2 265 518        |
| Muud teenused                                    | 302 993          | 396 414          |
| Remondikulu                                      | 260 868          | 70 254           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>4 393 260</b> | <b>3 749 305</b> |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

|                                        | 2010           | 2009           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Maarent                                | 25 348         | 19 256         |
| Üür ja rent                            | 23 972         | 68 551         |
| Koolituskulud                          | 1 369          | 14 184         |
| Kindlustusmaksed                       | 101 808        | 71 658         |
| Muud                                   | 160 490        | 163 779        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>312 987</b> | <b>337 428</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud (kroonides)

|                                                       | 2010           | 2009           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                             | 232 249        | 243 483        |
| Sotsiaalmaksud                                        | 75 028         | 103 153        |
| Puhkusereservi muudatus                               | 5 550          | -35 821        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>312 827</b> | <b>310 815</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>4</b>       | <b>4</b>       |

## Lisa 17 Muud ärikulud

(kroonides)

|                                | 2010          | 2009          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Kahjum valuutakursi muutustest | 967           | 1 471         |
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 241           | 753           |
| Lootusetu nõude mahakandmine   | 29 108        | 31 193        |
| Lepingutasud                   | 11 041        | 20 300        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>41 357</b> | <b>53 717</b> |

## Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                     | 2010            | 2009            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressitulud                       | 2 446           | 15 181          |
| Intressikulud                       | -485 328        | -530 841        |
| Intressikulu laenudelt              | -442 134        | -515 016        |
| Intressikulu kapitalirendilt        | -43 194         | -15 825         |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-482 882</b> | <b>-515 660</b> |

## Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2010 |            | 31.12.2009 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud                                                                                    | 276 864    | 1 808 683  | 193 077    | 1 348 183  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 67 609     | 11 837 790 | 66 636     | 11 929 311 |

|                                                                                                                                                         | 2010  |         | 2009  |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|-------|---------|
|                                                                                                                                                         | Ostud | Müügid  | Ostud | Müügid  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud                                                                                    | 0     | 347 797 | 0     | 227 116 |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 213 | 16 398  | 2 230 | 317 437 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2010   | 2009   |
| Arvestatud tasu                                                               | 32 284 | 43 766 |

AS Livonia käsitleb seotud osapooltena: tegevjuhtkonda, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.



## Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts LIVONIA (registrikood: 10050714) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN ABEL          | Juhatuse liige     | 03.05.2011           |
| RAGNAR ABEL        | Juhatuse liige     | 03.05.2011           |
| MARI-ANN ABEL      | Juhatuse liige     | 04.05.2011           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts LIVONIA aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts LIVONIA 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 4 kuni 16 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 arvnahtajate 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.

## Märkusega arvamuse alus

Livonia AS bilansis seisuga 31.12.10 on kajastatud varude all kinnistud ja ehitised summas 8,2 miljonit krooni. Raamatupidamise Toimkonna juhendi 4 "Varud" kohaselt kajastatakse varusid bilansis kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Kuna tehingute maht tänasel kinnisvaraturul on piiratud, ei anna kujunenud hinnatase piisavalt usaldusväärset infot märgitud varade väärtuse kohta. Meie poolt kasutatavad auditi protseduurid ei võimaldanud meil hinnata, kas ja millises summas võib aruandeperioodi kahjum olla alahinnatud ja varad ning omakapital seisuga 31.12.10 ülehinnatud.

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne muus olulises osas õiglaselt aktsiaselts LIVONIA finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toivo Alajõe

Vandeaudiitori number 220

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21A, Tartu

04.05.2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts LIVONIA (registrikood: 10050714) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOIVO ALAJÕE       | Vandeaudiitor      | 04.05.2011           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 344 558      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -2 522 989     |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>821 569</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 821 569        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>821 569</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 1658333         | 47.97%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 787994          | 22.79%      | Ei             |
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                    | 41201      | 778450          | 22.52%      | Ei             |
| Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine               | 46131      | 161463          | 4.67%       | Ei             |
| Muu mujal liigitamata teenindus                      | 9609       | 71061           | 2.06%       | Ei             |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu         |
|-----------------|--------------|
| Telefon         | +372 7303243 |
| Faks            | +372 7303240 |
| E-posti aadress | elvo@elvo.ee |