

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: aktsiaselts Livonia Kinnisvara

registrikood: 10288551

tänavatalu nimi, Soola tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühiiseloostus

AS Livonia Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara arendamine ja haldamine.

AS Livonia Kinnisvara olulisemad sündmused ja majandustulemused 2012.aastal

AS Livonia Kinnisvara aktsionärid otsustasid 16.02.2012 jaguneda eraldumise teel selliselt, et jagunemisel asutati uus osühing OÜ Mesipuu Kinnisvara ning pärast jagunemise kandmist äriregistrisse jäid tegutsema AS Livonia Kinnisvara ja uus osühing OÜ Mesipuu Kinnisvara.

AS Livonia Kinnisvara müügitulu 2012.aastal oli 12,7 tuhat eurot (2011.aastal 30,3 tuhat eurot) ja kahjum 27,9 tuhat eurot (2011.aastal 44,1 tuhat eurot).

AS Livonia Kinnisvara 2012.a andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtearvud on järgmised:

	2012	2011
Müügitulu	12 665	30 343
Tulu kasv %	-58,39	193,06
Ärikasumi määr %	-115,76	-37,31
Puhaskasum	-27 954	-44 152
Kasumi kasv %	-36,69	-34,04
Puhasrentaablus %	-220,72	-145,51
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,42	0,61
Koguvara rentaablus ROA	-5,95	-4,42
Omakapitali rentaablus ROE	-8,03	-11,08

Suhtearvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv (%) = (aruandeaasta müügitulu - eelmise aasta müügitulu) / eelmise aasta müügitulu * 100

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

* Kasumi kasv (%) = (aruandeaasta puhaskasum - eelmise aasta puhaskasum) / eelmise aasta puhaskasum * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

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

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

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

2012.aastal kinnisvara müüki ei toimunud.

Kinnisvara üürist saadi 2012.aastal tulu 12,7 tuhat eurot, mis on võrreldes 2011.aastaga 17,7 tuhat eurot vähem.

Investeeringud

2012.aastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ei soetatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2013.aastal on kavas tegeleda kinnisvarade arenduse ja haldusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 985	13 200	
Nõuded ja ettemaksed	253	827	2
Müügiootel põhivara	12 399	12 399	
Kokku käibevara	14 637	26 426	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	454 567	535 572	4
Materiaalne põhivara	626	6 538	5
Kokku põhivara	455 193	542 110	
Kokku varad	469 830	568 536	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	34 880	43 397	7
Kokku lühiajalised kohustused	34 880	43 397	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	86 668	146 885	6
Võlad ja ettemaksed	0	2 018	7
Kokku pikaajalised kohustused	86 668	148 903	
Kokku kohustused	121 548	192 300	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	255 600	255 600	9
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 071	139 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 954	-44 152	
Kokku omakapital	348 282	376 236	
Kokku kohustused ja omakapital	469 830	568 536	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	12 665	30 343	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 096	-6 010	11
Mitmesugused tegevuskulud	-6 516	-10 554	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 714	-24 449	4,5
Muud ärikulud	0	-650	
Ärikasum (kahjum)	-14 661	-11 320	
Finantstulud ja -kulud	-13 293	-32 832	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-27 954	-44 152	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 954	-44 152	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-14 661	-11 320	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 714	24 449	4,5
Kokku korrigeerimised	18 714	24 449	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	574	-363	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 311	-2 695	
Kokku rahavood äritegevusest	1 316	10 071	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-716	0	
Laekunud intressid	7	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-709	2	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 391	0	
Makstud intressid	-5 431	-202	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 822	2 798	
Kokku rahavood	-11 215	12 871	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 200	329	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 215	12 871	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 985	13 200	

Omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-27 954	-27 954
31.12.2012	255 600	25 565	67 117	348 282

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Livonia Kinnisvara 2012. 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 eurodes.

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 Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2012 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga 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 akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest). Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 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 piiramatult
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 eraldi seisvana 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.

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 õiglases 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 finantskuluku 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt 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 kuludes ja sihtfinantseerimise kohustus tuludes 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 osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele 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

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	220	220		
Ostjatelt laekumata arved	220	220		
Ettemaksed	33	33		
Kokku nõuded ja ettemaksed	253	253		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	548	548		
Ostjatelt laekumata arved	548	548		
Ettemaksed	279	279		
Kokku nõuded ja ettemaksed	827	827		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	181	1 239
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	181	1 239

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-15 998	-15 998
Muud muutused	0	-65 007	-65 007
31.12.2012			
Soetusmaksumus	77 103	486 491	563 594
Akumuleeritud kulum	0	-109 027	-109 027
Jääkmaksumus	77 103	377 464	454 567

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 664	15 343
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 396	8 356

2012.aastal jagunemise tulemusena kanti bilansist välja kinnisvarainvesteeringuid summas -72 835 eurot, mis on kajastatud real muud muutused.

Välja kantud kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud kulum summas 7 828 eurot on kajastatud real muud muutused.

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	
31.12.2010				
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
Ostud ja parendused	716	0	0	716
Amortisatsioonikulu	-2 716	0	0	-2 716
Muud muutused	-3 912	0	0	-3 912
31.12.2012				
Soetusmaksumus	2 070	0	0	2 070
Akumuleeritud kulum	-1 444	0	0	-1 444
Jääkmaksumus	626	0	0	626

2012.aastal tomonud jagunemise tõttu kanti bilansist välja materiaalsed põhivara summas -10 900 eurot, mis on kajastatud real muud muutused. Välja kantud materiaalse põhivara akumuleeritud kulum summas 6 988 eurot on kajastatud real muud muutused. 2012.aastal kanti bilansist välja materiaalne põhivara soetusmaksumuses 13 168 eurot, mille jääkmaksumus oli 0 eurot.

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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	10 489		10 489		0	EUR	2015
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	76 179		76 179		5,4	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	86 668		86 668				
Laenukohustused kokku	86 668		86 668				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	9 990		9 990		0	EUR	2015
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	136 895		136 895		5,4	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	146 885		146 885				
Laenukohustused kokku	146 885		146 885				

0 %-iga saadud laen on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades 5 %-list sisemist intressimäära.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 492	14 492	0		
Maksuvõlad	181	181	0		3
Muud võlad	20 207	20 207	0		
Intressivõlad	20 207	20 207	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	34 880	34 880	0		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	16 745	14 727	2 018		
Maksuvõlad	1 239	1 239	0		3
Muud võlad	27 431	27 431	0		
Intressivõlad	27 431	27 431	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	45 415	43 397	2 018		

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	53 022	75 106
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	14 095	19 965
Kokku tingimuslikud kohustused	67 117	95 071

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	255 600	255 600
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 665	30 343
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 665	30 343
Kokku müügitulu	12 665	30 343
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	12 665	30 343
Kokku müügitulu	12 665	30 343

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Kinnisvara haldamiskulud	2 096	6 010
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 096	6 010

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2011.a ja 2012.a ettevõttel palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	7	2
Intressitulu hoiustelt	7	2
Intressikulud	-5 009	-34 133
Intressikulu laenudelt	-4 509	-10 596
Muud intressikulud	-500	-23 537
Muud finantstulud ja -kulud	-8 291	1 299
Kokku finantstulud ja -kulud	-13 293	-32 832

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	119 307	56	186 869

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 449	0	0	6 391
2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 764	15 000	3 000	0

Juhatus ja nõukogu tasu 2011.a ja 2012.a ei ole saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2013

aktsiaselts Livonia Kinnisvara (registrikood: 10288551) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	27.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Livonia Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Livonia Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

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 omandamiseks 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.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Livonia Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2012 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

27.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Livonia Kinnisvara (registrikood: 10288551) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	27.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 071
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 954
Kokku	67 117
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	67 117
Kokku	67 117

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12665	100.00%	Jah

Sidevahendid

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