

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Liivalaia Arenduse AS

registrikood: 11258724

tänavanimi: Liivalaia 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 6671560

faks: +372 6272027

e-posti aadress: liivalaiaarenduse@arealis.com

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	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Aktsiakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Liivalaia Arenduse OÜ asutati mais 2006. aastal Arealis AS-i poolt. 2008. aasta novembris kujundati osaühing ümber aktsiaseltsiks. Äriühing on asutatud eesmärgiga projekteerida ja valmis ehitada büroohoone kinnistul Liivalaia 45 Tallinnas. Pärast hoone valmimist korraldab äriühing hoones asuvate äripindade üürileandmist.

2010. aasta veebruaris müüdi Liivalaia Arenduse AS-i aktsiakapitalist 50% miinus 1 aktsia Elle Capital OÜ-le.

Büroopindade üürituru arengud 2012. aastal

2012. aastal jätkus pindade absorbeerumise, vakantsuse, rentide, investeeringu mahtude ja arendustegevuse positiivne trend, suurendades arendajate kindlustunnet Tallinna büroopindade turu tuleviku osas.

Ülevaade aktsiaseltsi 2012. aasta tegevusest

Aruandeaasta lõpuks said kõik vabad üüripinnad valmis ehitatud ning üürnikele üle antud.

2012. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2012. aastal 1 952 651 eurot, mille moodustas peamiselt hoone renditulu. Aruandeaasta kasum oli 490 259 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (tuh eur)	1 953	1 741
Brutokasumimäär %	80%	82%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	490	522
Puhasrentaablus	25%	30%
Likviidsuskordaja	0,61	0,72
ROA	2%	2%
ROE	14%	18%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Likviidsuskordaja = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pangalaenu intressimäär on seotud 1 kuu Euriboriga, seega on ettevõtte intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest. Intressimäära muutumise riski maandamiseks on aruandeaastal sõlmitud intressi swapi leping.

Kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Liivalaia Arenduse AS juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingute alusel töötajaid 2012. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2013

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega, hoides kõrget büroohoone täituvust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	883 739	1 090 595	
Nõuded ja ettemaksed	52 259	39 189	2
Kokku käibevara	935 998	1 129 784	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	30 450 000	30 252 000	4
Kokku põhivara	30 450 000	30 252 000	
Kokku varad	31 385 998	31 381 784	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 252 922	1 040 420	5;13
Võlad ja ettemaksed	281 403	537 898	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 534 325	1 578 318	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	26 257 289	26 826 969	5;13
Võlad ja ettemaksed	127 628	0	6;7
Kokku pikaajalised kohustused	26 384 917	26 826 969	
Kokku kohustused	27 919 242	28 405 287	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	9
Ülekurss	386 026	386 026	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 562 350	2 039 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	490 259	522 458	
Kokku omakapital	3 466 756	2 976 497	
Kokku kohustused ja omakapital	31 385 998	31 381 784	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 952 651	1 740 796	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-385 207	-310 275	11
Brutokasum (-kahjum)	1 567 444	1 430 521	
Turustuskulud	-9 660	-5 867	
Üldhalduskulud	-21 746	-11 666	12
Muud äritulud	915	122 024	
Muud ärikulud	-91 983	-5	4
Ärikasum (kahjum)	1 444 970	1 535 007	
Finantstulud ja -kulud	-954 711	-1 012 549	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	490 259	522 458	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	490 259	522 458	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 444 970	1 535 007	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	91 983	-151 489	4
Kokku korrigeerimised	91 983	-151 489	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 082	37 736	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25 334	34 801	
Kokku rahavood äritegevusest	1 549 205	1 456 055	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-416 065	-431 525	
Antud laenud	0	-70 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	70 000	
Laekunud intressid	1 011	2 121	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-415 054	-429 404	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	319 432	680 100	5;13
Saadud laenude tagasimaksed	-676 610	-308 403	5;13
Makstud intressid	-983 829	-876 528	5;13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 341 007	-504 831	
Kokku rahavood	-206 856	521 820	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 090 595	568 775	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-206 856	521 820	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	883 739	1 090 595	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	386 026	2 556	2 039 892	2 454 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	522 458	522 458
31.12.2011	25 565	386 026	2 556	2 562 350	2 976 497
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	490 259	490 259
31.12.2012	25 565	386 026	2 556	3 052 609	3 466 756

Informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liivalaia Arenduse AS 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Liivalaia Arenduse AS kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kui objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalselt objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut.

Täiendavat infot vaata lisast 4.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

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

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Teised olulise osalusega omanikud;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 13.

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. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentidest kasutab ettevõtte alates 03.12.2012 intressimäära swap-i, eesmärgiga maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele lepingu sõlmimise kuupäeval õiglases väärtuses ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või finantskuluna.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja –kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedä dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 8.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	52 248	52 248	0	0	
Nõuded kontserniettevõtetele	9	9	0	0	
Intressinõuded	2	2	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 259	52 259	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	35 357	35 357	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 596	2 596	0	0	3
Ettemaksed	1 222	1 222	0	0	
Intressinõuded	14	14	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 189	39 189	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	26 772	2 596	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	26 772	2 596	0

Täiendavat informatsiooni nõuete ja ettemaksete kohta saab lisast 2 ning võlgade ja ettemaksete kohta lisast 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	29 668 986
Ostud ja parendused	460 990
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	122 024
31.12.2011	30 252 000
Ostud ja parendused	289 983
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-91 983
31.12.2012	30 450 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 565 389	1 377 335
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	372 225	307 921

Vt ka lisasid 10 ja 11.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuse hinnangule hoone normaalse vakantsuse määrale.

31.12.2012 seisuga on juhatuse, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, vähendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 91 983 euro võrra 30 450 000 euron.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	583 747	583 747		
Laenud omanikelt	669 175	669 175		
Lühiajalised laenud kokku	1 252 922	1 252 922		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	21 802 491	0	21 802 491	0
Laenud emaattevõttelt	2 748 201	0	2 748 201	0
Laenud kontserniettevõttelt	127 823	0	127 823	0
Laenud omanikelt	1 578 774	0	1 578 774	0
Pikaajalised laenud kokku	26 257 289	0	26 257 289	0
Laenukohustused kokku	27 510 211	1 252 922	26 257 289	0
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	60 887	60 887		
Laenud emaattevõttelt	308 403	308 403		
Laenud omanikelt	671 130	671 130		
Lühiajalised laenud kokku	1 040 420	1 040 420		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	22 054 454	0	22 054 454	0
Laenud emaattevõttelt	2 748 201	0	2 748 201	0
Laenud kontserniettevõtetelt	127 823	0	127 823	0
Laenud omanikelt	1 896 491	0	1 896 491	0
Pikaajalised laenud kokku	26 826 969	0	26 826 969	0
Laenukohustused kokku	27 867 389	1 040 420	26 826 969	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Kokku	30 450 000	30 252 000

2006. aastal võeti pangast laenu kinnistu Liivalaia 45 ostuks 69 627 370 krooni. 2007. aastal sõlmiti Nordea Pangaga laenuleping, millega refinantseeriti 2006. aastal võetud pangalaen ja ülejäänud laen saadakse osade kaupa, büroohoone projekteerimise ja ehitamise finantseerimiseks.

2012. aastal võeti laenu välja 319 432 eurot (2011. aastal 371 697 eurot) ja tagastati 48 535 eurot. Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 313 088 eurot (2011. aastal 455 479 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 1 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2012 oli intressimäär 1,812%. Tagasimakse tähtaeg on 01.11.2017.

Pangalaenude tagatiseks on:

- 1) esimese järjekoha hüpoteek hüpoteegisummas 4 921 197 eurot kinnistule Liivalaia 45;
- 2) teise järjekoha hüpoteek hüpoteegisummas 20 928 764 eurot kinnistule Liivalaia 45;
- 3) kolmanda järjekoha hüpoteek hüpoteegisummas 2 422 251 eurot kinnistule Liivalaia 45.
- 4) AS Nordecon garantii garantiilepingu tingimustel.

Aruandeaastal sõlmiti Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaaliga intressiswapi leping, mille kohta lisainformatsioon on ära toodud lisas 7.

Laenud seotud osapooltelt on saadud intressimääraga 10%. Kõikide laenude alusvaluutaks on EUR ja valuutariske ei ole. Kuna saadud laenudel on fikseeritud intressid, siis intressimäärade riske ei ole.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 13.

Lisa 6 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	41 443	41 443	0	0	
Maksuvõlad	26 772	26 772	0	0	3
Võlad emaattevõttele	8 820	8 820	0	0	
Võlad kontserniettevõtetele	539	539	0	0	
Intressivõlad	163 622	163 622	0	0	
Saadud ettemaksed	40 207	40 207	0	0	
Tuletisinstrumentid	127 628	0	127 628	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	409 031	281 403	127 628	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 254	29 254	0	0	
Võlad emaattevõttele	8 833	8 833	0	0	
Võlad kontserniettevõtetele	151 720	151 720	0	0	
Intressivõlad	319 369	319 369	0	0	
Saadud ettemaksed	28 722	28 722	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	537 898	537 898	0	0	

Lisa 7 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

Riskide maandamiseks Euribori võimaliku tõusu vastu sõlmiti Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaaliga intressiswapi leping kehtivast laenujäägist poole mahu. Fikseeritud alusintressiks on 0,61% aastas, millele lisandub marginaal. Lepingu alguskuupäevaks on 03.12.2012 ja lõppkuupäevaks 01.12.2015. Seisuga 31.12.2012 on laenu intressiswapiga kaetud jäägiks 11 275 733 eurot, millel on negatiivne turuväärtus 127 628 eurot, mis kajastub tuletusinstrumentidega seotud kohustusena.

Aruandeperioodi intressikulu on kajastatud kasumiaruandes.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 oli 3 052 609 eurot (2011. aastal 2 562 350 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 641 048 eurot (2011. aastal 538 094 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 411 561 eurot (2011. aastal 2 024 256 eurot).

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	25 565	25 565
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6.39	6.39

Äriregistris on aktsiakapital eurodesse konverteerimata. Aktsiakapitali registreeritud suurus on 400 000 krooni. Aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 400 000 krooni (25 565 eurot) ja maksimumaktsiakapital 1 600 000 krooni (102 259 eurot). Aktsiakapital on jaotatud aktsiateks. Iga aktsia nimiväärtus on 100 krooni (6.39125 eurot). Iga aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 952 651	1 740 796
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 952 651	1 740 796
Kokku müügitulu	1 952 651	1 740 796
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 565 389	1 377 335
Kommunaalteenused	213 704	166 251
Haldus-hooldusteenused	159 640	126 088
Muud tulud	13 918	71 122
Kokku müügitulu	1 952 651	1 740 796

Kehtivate kasutusrendi lepingute järgi on järgmise perioodi renditulu 1 758 557 eurot.

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 4.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Haldamiskulud	372 225	307 921	4
Muud	12 982	2 354	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	385 207	310 275	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Raamatupidamisteenused	7 669	7 669
Audiitorkontroll	2 582	2 582
Panga teenustasud	10 414	301
Muud	1 081	1 114
Kokku üldhalduskulud	21 746	11 666

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Arealis
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 827 253	0	3 275 626
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9	131 629	0	282 810
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 305 397	0	2 633 238

2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	88 198	0	308 403
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	226 580	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	319 672
2011	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	91 011	308 403	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	382 122	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	308 403

Seotud osapooltelt ostetakse ehitusteenust, kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

Kokku on aruandeaastal konsolideerimisgrupi ettevõtete laenudelt arvestatud intresse 292 654 eurot (2011. aastal 291 854 eurot) ja tasutud 432 610 eurot (2011. aastal 151 897 eurot). Emaettevõttelt saadud pikaajaliste laenude tähtaeg on 31.12.2015.

Olulise osalusega teise omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati aruandeaastal intresse 229 962 eurot (2011. aastal 261 271 eurot) ja tasuti 238 131 eurot (2011. aastal 269 152 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2015.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2011. ega 2012. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2013

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	09.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liivalaia Arenduse AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Liivalaia Arenduse AS 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 15.

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 arvestuspoliitikate 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 Liivalaia Arenduse AS finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt. 5, Tallinn 10117

09.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	09.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 562 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	490 259
Kokku	3 052 609
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 052 609
Kokku	3 052 609

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1952651	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6671560
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	liivalaiaarenduse@arealis.com