

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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.

2013. aasta augustis ostis AS Arealis tagasi Elle Capital OÜ osaluse. Alates aruandeaasta augustist kuulub 100% Liivalaia Arenduse AS aktsiakapitalist AS-le Arealis.

Büroopindade üürituru arengud 2013. aastal

Aruandeaastal sai valmis ~45 000 m² uut büroopinda, millest ~16 000 m² tellis AS Riigi Kinnisvara. 2012. aasta jooksul tuli turule ~20 000 m² uut büroopinda. Vaatamata uutele juurdetulnud büroopindade mahtudele oli A klassi büroopinna vakantsus turu keskmisena jätkuvalt kerges langustrendis. A klassi pindade täituvus kasvas ka osaliselt B klassi pindade arvelt, millede vakantsus võib mõningates hoonetes ulatuda kuni 20 %-ni.

Ülevaade aktsiaseltsi 2013. aasta tegevusest

Aruandeaastal olulisi tegevusi ei toimunud. 2013. aasta lõpu seisuga on büroomaja 100% välja renditud.

2013. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2013. aastal 2 201 583 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. Aruandeaasta kasum oli 1 677 870 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 800 266 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2013	2012
Müügitulu (tuh eur)	2 202	1 953
Brutokasumimäär %	82%	80%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	1 678	490
Puhasrentaablus	76%	25%
Likviidsuskordaja	0,36	0,61
ROA	5%	2%
ROE	33%	14%

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 ettevõtte 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. Juhatus ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingute alusel töötajaid 2013. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2014

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	515 984	883 739	
Nõuded ja ettemaksed	62 673	52 259	2
Kokku käibevara	578 657	935 998	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	31 650 000	30 450 000	4
Kokku põhivara	31 650 000	30 450 000	
Kokku varad	32 228 657	31 385 998	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 342 208	1 252 922	5;13
Võlad ja ettemaksed	265 426	281 403	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 607 634	1 534 325	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	25 398 025	26 257 289	5;13
Võlad ja ettemaksed	78 372	127 628	6;7
Kokku pikaajalised kohustused	25 476 397	26 384 917	
Kokku kohustused	27 084 031	27 919 242	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	9
Ülekurss	386 026	386 026	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 052 609	2 562 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 677 870	490 259	
Kokku omakapital	5 144 626	3 466 756	
Kokku kohustused ja omakapital	32 228 657	31 385 998	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	2 201 583	1 952 651	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-402 149	-385 207	11
Brutokasum (-kahjum)	1 799 434	1 567 444	
Turustuskulud	0	-9 660	
Üldhalduskulud	-20 846	-21 746	12
Muud äritulud	801 134	915	4
Muud ärikulud	-34	-91 983	
Ärikasum (kahjum)	2 579 688	1 444 970	
Muud finantstulud ja -kulud	-901 818	-954 711	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 677 870	490 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 677 870	490 259	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 579 688	1 444 970	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-800 266	91 983	4
Kokku korrigeerimised	-800 266	91 983	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 415	-13 082	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 898	25 334	
Kokku rahavood äritegevusest	1 762 109	1 549 205	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-404 527	-416 065	
Laekunud intressid	495	1 011	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-404 032	-415 054	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 665 227	319 432	5;13
Saadud laenude tagasimaksed	-3 435 205	-676 610	5;13
Makstud intressid	-955 854	-983 829	5;13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 725 832	-1 341 007	
Kokku rahavood	-367 755	-206 856	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	883 739	1 090 595	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-367 755	-206 856	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	515 984	883 739	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 677 870	1 677 870
31.12.2013	25 565	386 026	2 556	4 730 479	5 144 626

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liivalaia Arenduse AS 2013. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Liivalaia Arenduse AS kasutas raamatupidamise aastaaruande koostamisel esmakordselt uusi Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, mille rakendamine on kohustuslik 01.01.2013 või hiljem alanud arvestusperioode hõlmavate finantsaruannete koostamisel.

Muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kasutuselevõtt ei avaldanud Liivalaia Arenduse AS-i poolt seni kasutatud arvestuspõhimõtetele olulist mõju.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanka 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. Ostjatelt 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.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases 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.

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.

Seotud osapooled

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

- Emaettevõtte ning emaettevõtte 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.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentidest kasutab ettevõtte 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 vastupidiisel 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

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 21%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 21/79 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise 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 2013 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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	62 672	62 672	0	0
Intressinõuded	1	1	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 673	62 673	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	31 358	0	26 772
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	31 358	0	26 772

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	30 252 000
Ostud ja parendused	289 983
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-91 983
31.12.2012	30 450 000
Ostud ja parendused	399 734
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	800 266
31.12.2013	31 650 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 757 672	1 565 389
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	402 149	372 225

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.

31.12.2013 seisuga on juhatuse, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusel, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 800 266 euro võrra.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	599 707	599 707		
Laenud emaettevõtte omanikult	742 501	742 501		
Lühiajalised laenud kokku	1 342 208	1 342 208		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	21 368 011	0	21 368 011	0
Laenud emaettevõttelt	248 201	0	248 201	0
Laenud kontserniettevõttelt	2 627 823	0	2 627 823	0
Laenud emaettevõtte omanikult	1 153 990	0	1 153 990	0
Pikaajalised laenud kokku	25 398 025	0	25 398 025	0
Laenukohustused kokku	26 740 233	1 342 208	25 398 025	0

	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 emaettevõtte omanikult	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 emaettevõttelt	2 748 201	0	2 748 201	0
Laenud kontserniettevõttelt	127 823	0	127 823	0
Laenud emaettevõtte omanikult	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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Kokku	31 650 000	30 450 000

2013. aastal võeti pangalaenu välja 165 227 eurot (2012. aastal 319 432 eurot) ja tagastati 583 747 eurot (2012. aastal 48 535

eurot). Pangalaenu- ning intressiswapi intresse tasuti aruandeaastal 464 893 eurot (2012. aastal 313 088 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 1 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2013 oli intressimäär 1,863%. Tagasimakse tähtaeg on 01.11.2017.

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule Liivalaia 45 järgmised hüpoteegid:

- 1) esimese järjekoha hüpoteek hüpoteegisummas 4 921 197 eurot;
- 2) teise järjekoha hüpoteek hüpoteegisummas 20 928 764 eurot;
- 3) kolmanda järjekoha hüpoteek hüpoteegisummas 2 422 251 eurot;
- 4) neljanda järjekoha hüpoteek hüpoteegisummas 1 000 000 eurot;
- 5) viienda järjekoha hüpoteek hüpoteegisummas 940 000 eurot;

2012. aastal sõlmiti Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaaliga intressiswapi leping, mille kohta lisainformatsioon on ära toodud lisas 7.

Kokku on aruandeaastal konsolideerimisgrupi ettevõtete laenudelt arvestatud intresse 291 597 eurot (2012. aastal 292 654 eurot) ja tasutud 288 330 eurot (2012. aastal 432 610 eurot). Emaettevõttelt saadud pikaajalise laenu tähtaeg on 31.12.2015.

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati aruandeaastal intresse 193 650 eurot (2012. aastal 229 962 eurot) ja tasuti 202 631 eurot (2012. aastal 238 131 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2016.

Laenu seotud osapooltelt on saadud intressimääraga 10%. Kõikide laenu alusvaluutaks on EUR ja valuutariske ei ole. Kuna seotud osapooltelt 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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	42 445	42 445	0	0	
Maksuvõlad	31 358	31 358	0	0	3
Võlad emaettevõttele	3 318	3 318	0	0	
Võlad kontserniettevõtetele	4	4	0	0	
Intressivõlad	159 336	159 336	0	0	
Saadud ettemaksed	28 965	28 965	0	0	
Tuletisinstrumentid	78 372	0	78 372	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	343 798	265 426	78 372	0	

	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 emaettevõttele	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	409 031	281 403	127 628	0	

Lisa 7 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

Riskide maandamiseks Euribori võimaliku tõusu vastu on Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaaliga sõlmitud intressiswapi leping kehtivast laenujäägist poole mahu. Fikseeritud alusintressiks on 0,61% aastas, millele lisandub marginaal. Lepingu lõppkuupäevaks on 01.12.2015. Seisuga 31.12.2013 on laenu intressiswapiga kaetud jäägiks 10 983 859 eurot (seisuga 31.12.2012 11 275 733 eurot), millel on negatiivne turuväärtus 78 372 eurot (2012. aastal 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 4 730 479 eurot (2012. aastal 3 052 609 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 993 401 eurot (2012. aastal 641 048 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 737 078 eurot (2012. aastal 2 411 561 eurot).

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 201 583	1 952 651
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 201 583	1 952 651
Kokku müügitulu	2 201 583	1 952 651
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 757 672	1 565 389
Kommunaalteenused	247 021	213 704
Haldus-hooldusteenused	170 180	159 640
Muud tulud	26 710	13 918
Kokku müügitulu	2 201 583	1 952 651

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 4.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Haldamiskulud	402 149	372 225	4
Muud	0	12 982	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	402 149	385 207	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Raamatupidamisteenused	7 669	7 669
Audiitorkontroll	2 586	2 582
Panga teenustasud	208	10 414
Muud	10 383	1 081
Kokku üldhalduskulud	20 846	21 746

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	257 862	0	2 827 253
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 698 249	9	131 629
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 944 957	0	2 305 397

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	40 264	0	2 500 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	393 266	2 500 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	351 458
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

Seotud osapooltelt ostetakse ehitusteenust, kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust. Ostetud teenustest on aruandeaastal kuludes kajastatud 33 797 eurot (2012. aastal 34 536 eurot) ja 399 733 eurot on kapitaliseeritud (2012. aastal 280 242 eurot).

Laenukohustustega seotud lisainformatsioon on avalikustatud lisa 5.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2012. ega 2013. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2014

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	08.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liivalaia Arenduse AS aktsionärile

Oleme auditeerinud Liivalaia Arenduse AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi 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 Liivalaia Arenduse AS finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinna 10117

09.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	09.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 052 609
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 677 870
Kokku	4 730 479
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 730 479
Kokku	4 730 479

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2201583	100.00%	Jah

Sidevahendid

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