

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Liivalaia Arenduse AS

registrikood: 11258724

tänav a nimi: Liivalaia 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

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. Sellest alates kuulub 100% Liivalaia Arenduse AS aktsiakapitalist AS-le Arealis.

Büroopindade üürituru arengud 2014. aastal

Büroopindade turg on olnud jätkuvalt aktiivne Tallinnas viimase kahe aasta jooksul, mille tulemusena on tõusnud üürihinnad ja suurenenud arendustegevus. 2015. aasta alguseks oli hinnanguline kogumaht kaasaegsete büroopindade osas ~698 930 m². Uut büroopinda jõudis 2014. aastal turule ~17 800 m².

2014. aastal oli näha ka jätkuvat üürihindade tõusu kaasaegsetes ja kvaliteetsetes büroomajades. Keskmiselt tõusis A klassi büroopindade üürimäär 3...4% ning mõnevõrra rohkem B1 klassi büroopindadel, jäädes keskmiselt 5...6% kanti. Vakantsus on B1 klassi büroopindadel langenud, kuid A klassi büroopindadel tõusnud seoses uute pindade turule tulemisega. Nõudlus uute büroopindade järele näitab kasvu, kuid samas on üürnike ootus pigem energiatõhusate lahenduste järele.

Ülevaade aktsiaseltsi 2014. aasta tegevusest

Aruandeaastal olulisel tegevusel ei toimunud. 2014. aasta lõpu seisuga on büroomaja 100% välja renditud.

2014. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2014. aastal 2 236 122 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. Aruandeaasta kasum oli 1 346 803 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 440 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2014	2013
Müügitulu (tuh eur)	2 236	2 202
Brutokasumimäär %	82%	82%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	1 347	1 678
Puhasrentaablus	60%	76%
Likviidsuskordaja	0,37	0,36
ROA	4%	5%
ROE	21%	33%

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. Intressimäärade 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 2014. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2015

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ando Voogma

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	687 452	515 984	
Nõuded ja ettemaksed	62 264	62 673	2
Kokku käibevara	749 716	578 657	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	32 090 000	31 650 000	4
Kokku põhivara	32 090 000	31 650 000	
Kokku varad	32 839 716	32 228 657	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 677 853	1 342 208	5;13
Võlad ja ettemaksed	419 689	265 426	6;7
Kokku lühiajalised kohustused	2 097 542	1 607 634	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 250 745	25 398 025	5;13
Võlad ja ettemaksed	0	78 372	6;7
Kokku pikaajalised kohustused	24 250 745	25 476 397	
Kokku kohustused	26 348 287	27 084 031	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	9
Ülekurss	386 026	386 026	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 730 479	3 052 609	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 346 803	1 677 870	
Kokku omakapital	6 491 429	5 144 626	
Kokku kohustused ja omakapital	32 839 716	32 228 657	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 236 122	2 201 583	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-405 287	-402 149	11
Brutokasum (-kahjum)	1 830 835	1 799 434	
Üldhalduskulud	-19 953	-20 846	12
Muud äritulud	440 000	801 134	4
Muud ärikulud	0	-34	
Ärikasum (kahjum)	2 250 882	2 579 688	
Muud finantstulud ja -kulud	-904 079	-901 818	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 346 803	1 677 870	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 346 803	1 677 870	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 250 882	2 579 688	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-440 000	-800 266	4
Kokku korrigeerimised	-440 000	-800 266	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	410	-10 415	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 009	-6 898	6
Kokku rahavood äritegevusest	1 805 283	1 762 109	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-404 527	
Laekunud intressid	558	495	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	558	-404 032	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 665 227	5;13
Saadud laenude tagasimaksed	-811 635	-3 435 205	5;13
Makstud intressid	-822 738	-955 854	5;13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 634 373	-1 725 832	
Kokku rahavood	171 468	-367 755	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	515 984	883 739	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	171 468	-367 755	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	687 452	515 984	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 346 803	1 346 803
31.12.2014	25 565	386 026	2 556	6 077 282	6 491 429

Informatsioon aktsiikapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liivalaia Arenduse AS 2014. 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.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

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.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 äriolukorrale. 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 vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leetakse 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 maksimum on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2014 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)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	62 262	62 262	0	0
Intressinõuded	2	2	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 264	62 264	0	0

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	31 072	0	31 358
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	31 072	0	31 358

Täiendavat informatsiooni võlgade ja ettemaksete kohta saab lisast 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	30 450 000
Ostud ja parendused	399 734
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	800 266
31.12.2013	31 650 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	440 000
31.12.2014	32 090 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 826 508	1 757 672
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	405 287	402 149

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.

31.12.2014 seisuga on juhatus, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusle, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 440 000 euro võrra.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	613 290	613 290		
Laenud emaettevõtte omanikult	1 064 563	1 064 563		
Lühiajalised laenud kokku	1 677 853	1 677 853		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	20 754 721	0	20 754 721	0
Laenud emaettevõttelt	2 748 201	0	2 748 201	0
Laenud kontserniettevõttelt	127 823	0	127 823	0
Laenud emaettevõtte omanikult	620 000	0	620 000	0
Pikaajalised laenud kokku	24 250 745	0	24 250 745	0
Laenukohustused kokku	25 928 598	1 677 853	24 250 745	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud 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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku	32 090 000	31 650 000

2014. aastal tagastati pangalaenu 599 707 eurot (2013. aastal 583 747 eurot). Pangalaenu- ning intressiswapi intresse tasuti aruandeaastal 456 884 eurot (2013. aastal 464 893 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 1 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2014 oli intressimäär 1,716%. Tagasimakse tähtaeg on 01.11.2017.

Laenude tagatiseks on seatud kinnistule Liivalaia 45 hüpoteegid kogusummas 30 212 212 eurot. Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 4.

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 (2013. aastal 291 597 eurot) ja tasutud 189 583 eurot (2013. aastal 288 330 eurot). Emaettevõttelt saadud pikaajaliste laenude tähtaeg on 31.12.2017.

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati aruandeaastal intresse 170 855 eurot (2013. aastal 193 650 eurot) ja tasuti 176 271 eurot (2013. aastal 202 631 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2016.

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

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	36 142	36 142	0	0	
Maksuvõlad	31 072	31 072	0	0	3
Võlad emaettevõttele	3 160	3 160	0	0	
Võlad kontserniettevõtetele	18	18	0	0	
Intressivõlad	253 403	253 403	0	0	
Saadud ettemaksed	29 689	29 689	0	0	
Tuletisinstrumendid	66 205	66 205	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	419 689	419 689	0	0	

	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	
Tuletisinstrumendid	78 372	0	78 372	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	343 798	265 426	78 372	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 31.12.2014 on laenu intressiswapiga kaetud jäägiks 10 684 006 eurot (seisuga 31.12.2013 10 983 859 eurot), millel on negatiivne turuväärtus 66 205 eurot (2013. aastal 78 372 eurot), mis kajastub tuletisinstrumentidega seotud kohustusena. Aruandeperioodi intressikulu on kajastatud kasumiaruandes.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 oli 6 077 282 eurot (2013. aastal 4 730 479 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 215 456 eurot (2013. aastal 993 401 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 4 861 826 eurot (2013. aastal 3 737 078 eurot).

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
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)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 236 122	2 201 583
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 236 122	2 201 583
Kokku müügitulu	2 236 122	2 201 583
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 826 508	1 757 672
Kommunaalteenused	237 215	247 021
Haldus-hooldusteenused	171 229	170 180
Muud tulud	1 170	26 710
Kokku müügitulu	2 236 122	2 201 583

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 4.

Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kommunaalteenuste kulud	236 574	246 483	
Haldamis-, hooldus- ja tugiteenuste kulud	130 264	112 744	
Omanikukohustused	35 456	36 451	
Ehitus- ja renoveerimiskulud	2 993	6 471	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	405 287	402 149	4

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Raamatupidamisteenused	7 669	7 669
Panga teenustasud	7 627	208
Muud	4 657	12 969
Kokku üldhalduskulud	19 953	20 846

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

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	2 882 776	257 862
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	147 334	2 698 249
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 727 613	1 944 957

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	30 677	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 149	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	211 928
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

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

Kohustused koonsevad peamiselt laenu-ja intressikohustustest.

01.08.2014 sõlmiti kolmepoolne nõuete müügi ja lepingu ülevõtmise leping Liivalaia Arenduse AS-i, AS-i Arealis ja Tehnopolis Kinnisvara AS vahel. Lepingus sätestatud tingimustel müüs konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte Tehnopolis Kinnisvara AS kõik Tehnopolis Kinnisvara AS-i ja Liivalaia Arenduse AS-i vahelisest laenulepingust tulenevad nõuded ja õigused emaettevõttele AS Arealis. Lepingu sõlmimise kuupäeval omandas AS Arealis laenulepingust tuleneva põhinõude summas 2 500 000 eurot ja arvestatud, kuid tasumata intressid summas 211 111 eurot.

Kokku on aruandeaastal konsolideerimisgrupi ettevõtete laenudelt arvestatud intresse 291 597 eurot (2013. aastal 291 597 eurot) ja tasutud 189 583 eurot (2013. aastal 288 330 eurot). Emaettevõttelt saadud pikaajaliste laenude tähtaeg on 31.12.2017.

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati aruandeaastal intresse 170 855 eurot (2013. aastal 193 650 eurot) ja tasuti 176 271 eurot (2013. aastal 202 631 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2016.

Laenukohustustega seotud lisainformatsioon on avalikustatud lisa 5.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2013. ega 2014. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2015

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	30.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liivalaia Arenduse AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Liivalaia Arenduse AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 -17 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 arvandmetite 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 31.12.2014 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, Tallinn 10117

30.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	30.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 730 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 346 803
Kokku	6 077 282

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2236122	100.00%	Jah

Sidevahendid

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