

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Liivalaia Arenduse AS

registrikood: 11258724

tänavanimi: Liivalaia tn 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tuletisinstrumentid	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Aktsiakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

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 kuulus 100% Liivalaia Arenduse AS aktsiakapitalist AS-le Arealis.

Aruandeaasta alguses toimus emaettevõtte AS-i Arealis jagunemine eraldumise teel, mille käigus AS Arealis andis osa oma varast, õigustest ja kohustustest üle jagunemise käigus asutatud ühingule Arealis Holding AS. Eraldumisel üleantavad varad koosnesid muuhulgas aktsiatest, mis moodustavad 100% Liivalaia Arenduse AS aktsiakapitalist. Seega kuulub nüüd 100% Liivalaia Arenduse AS aktsiakapitalist Arealis Holding AS-le.

Ülevaade aktsiaseltsi 2017. aasta tegevusest

Aruandeaastal olulisi tegevusi ei toimunud. 2017. aasta lõpu seisuga on büroomaja 100% välja renditud.

2017. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2017. aastal 2 348 465 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. Aruandeaasta kasum oli 1 208 587 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 120 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu (tuh eur)	2 348	2 298
Brutokasumimäär %	79%	80%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	1 209	702
Puhasrentaablus	51%	31%
Likviidsuskordaja	0,78	0,37
ROA	4%	2%
ROE	13%	8%

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 juhatuse koosseis koosneb ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingute alusel töötajaid 2017. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2018

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	661 016	511 377	
Nõuded ja ettemaksed	92 302	60 668	
Varud	0	391	
Kokku käibevarad	753 318	572 436	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	32 660 000	32 540 000	3
Materiaalsed põhivarad	2 940	3 946	
Kokku põhivarad	32 662 940	32 543 946	
Kokku varad	33 416 258	33 116 382	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	661 720	1 264 110	4;11
Võlad ja ettemaksed	306 566	297 920	5;6
Kokku lühiajalised kohustised	968 286	1 562 030	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 599 275	22 758 657	4;11
Võlad ja ettemaksed	233 073	388 658	5;6
Kokku pikaajalised kohustised	22 832 348	23 147 315	
Kokku kohustised	23 800 634	24 709 345	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 565	25 565	8
Ülekurss	386 026	386 026	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 992 890	7 290 657	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 208 587	702 233	
Kokku omakapital	9 615 624	8 407 037	
Kokku kohustised ja omakapital	33 416 258	33 116 382	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 348 465	2 298 429	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-483 752	-450 233	10
Brutokasum (-kahjum)	1 864 713	1 848 196	
Turustuskulud	0	-8 395	
Üldhalduskulud	-13 880	-12 136	
Muud äritulud	120 000	0	3
Muud ärikulud	-5 836	-71	
Ärikasum (kahjum)	1 964 997	1 827 594	
Intressitulud	56	56	
Intressikulud	-912 051	-921 420	
Muud finantstulud ja -kulud	155 585	-203 997	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 208 587	702 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 208 587	702 233	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 964 997	1 827 594	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 006	778	
Muud korrigeerimised	-120 000	0	3
Kokku korrigeerimised	-118 994	778	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31 634	33 612	
Varude muutus	391	-391	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-225	23 917	5
Kokku rahavood äritegevusest	1 814 535	1 885 510	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-2 738	
Laekunud intressid	56	56	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	56	-2 682	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	502 338	398 990	11
Saadud laenude tagasimaksed	-1 264 110	-1 160 958	4;11
Makstud intressid	-903 180	-1 121 332	4;11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 664 952	-1 883 300	
Kokku rahavood	149 639	-472	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	511 377	511 849	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	149 639	-472	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	661 016	511 377	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	25 565	386 026	2 556	7 290 657	7 704 804
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	702 233	702 233
31.12.2016	25 565	386 026	2 556	7 992 890	8 407 037
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 208 587	1 208 587
31.12.2017	25 565	386 026	2 556	9 201 477	9 615 624

Informatsioon aktsiikapitali kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liivalaia Arenduse AS 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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.

Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

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.

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

Raha

Raha ning raha lähenditena 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 -kohustised

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. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuse osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

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 3.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat 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 11.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentidest kasutab ettevõtte intressimäära swap-i, eesmärgiga maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele lepingu sõlmimise kuupäeval õiglasel väärtuses ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena.

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 20%; tasumisele kuuluv maksumäär 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 7.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	33 506	31 091
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33 506	31 091

Täiendavat informatsiooni võlgade ja ettemaksete kohta saab lisast 5.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	32 540 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	120 000
31.12.2017	32 660 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 895 644	1 899 285
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	482 746	449 455

Vt ka lisasid 9 ja 10.

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.

31.12.2017 seisuga on juhatuse, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusel, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 120 000 euro võrra, mis kajastub kasumiaruandes real muud äritulud.

Ettevõtte sõlmitud rendilepingud ei sisalda tingimuslikke rendimakseid, rentnikega sõlmitud rendilepingud on kõik tähtajalised ja rentnikel on võimalik lepinguid tähtaja lõppemisel pikendada samaks perioodiks, mis oli algselt lepingu kestus. Rentnikel puudub vara väljaostu võimalus.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	661 720	661 720		
Lühiajalised laenud kokku	661 720	661 720		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	18 821 923	0	18 821 923	0
Laenud ematteenvõttelt	3 147 191	0	3 147 191	0
Laenud kontserniettevõttelt	630 161	0	630 161	0
Pikaajalised laenud kokku	22 599 275	0	22 599 275	0
Laenukohustised kokku	23 260 995	661 720	22 599 275	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	644 110	644 110		
Laenud ematteenvõtte omanikult	620 000	620 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 264 110	1 264 110		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	19 483 643	0	19 483 643	0
Laenud ematteenvõttelt	3 147 191	0	3 147 191	0
Laenud kontserniettevõttelt	127 823	0	127 823	0
Pikaajalised laenud kokku	22 758 657	0	22 758 657	0
Laenukohustised kokku	24 022 767	1 264 110	22 758 657	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Kokku	32 660 000	32 540 000

2017. aastal tagastati pangalaenu 644 110 eurot (2016. aastal 626 968 eurot).

Pangalaenu- ning intressiswapi intresse tasuti aruandeaastal 529 759 eurot (2016. aastal 525 954 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 1 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2017 oli intressimäär 1,950% (seisuga 31.12.2016 oli intressimäär 1,950%). Tagasimakse tähtaeg on 03.02.2020.

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

väärtus on avalikustatud lisas 3.

2012. aastal sõlmiti esimene intressiswapi leping Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaaliga ja teine leping sõlmiti 13.01.2016, mille kohta lisainformatsioon on ära toodud lisas 6.

Kokku on aruandeaastal konsolideerimisgrupi ettevõtete laenudelt arvestatud intresse 381 307 eurot (2016. aastal 331 408 eurot) ja tasutud 355 510 eurot (2016. aastal 516 622 eurot). Emaettevõttelt saadud pikaajaliste laenude tähtaeg on 31.12.2020 ja kontserniettevõtelt saadud laenude tähtaeg on 31.12.2021.

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati aruandeaastal intresse 2 067 eurot (2016. aastal 65 110 eurot) ja tasuti 17 911 eurot (2016. aastal 78 756 eurot). Kogu laen ja intressid summas 637 911 eurot tasuti 13.01.2017.

Laenud 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 11.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad 31.12.2017 bilansipäeva seisuga käibevarasid. See on tingitud asjaolust, et enamiku lühiajalistest kohustustest moodustab pangalaenu lühiajaline osa, mida tasutakse igakuiselt jooksvast rahavoost.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	52 994	52 994	0	0	
Maksuvõlad	33 506	33 506	0	0	2
Võlad kontserniettevõtetele	3 706	3 706	0	0	
Intressivõlad	184 390	184 390	0	0	
Saadud ettemaksed	31 970	31 970	0	0	
Tuletisinstrumentid	233 073	0	233 073	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	539 639	306 566	233 073	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	56 823	56 823	0	0	
Maksuvõlad	31 091	31 091	0	0	2
Võlad emaettevõttele	3 226	3 226	0	0	
Võlad kontserniettevõtetele	15	15	0	0	
Intressivõlad	175 519	175 519	0	0	
Saadud ettemaksed	31 189	31 189	0	0	
Tuletisinstrumentid	388 658	0	388 658	0	6
Muud võlad	57	57	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	686 578	297 920	388 658	0	

Lisa 6 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

Riskide maandamiseks Euribori võimaliku tõusu vastu on Nordea Bank AB-ga sõlmitud kaks intressiswapi lepingut kehtivast laenujäägist poole mahu. Fikseeritud alusintressideks on 0,395% ja 0,230% aastas. Lepingute lõppkuupäevaks on 03.02.2020. Seisuga 31.12.2017 on laenu intressiswapiga kaetud jäägiks 9 741 822 eurot (seisuga 31.12.2016 10 063 877 eurot), millel on negatiivne turuväärtus 233 073 eurot (2016. aastal 388 658 eurot), mis kajastub tuletisinstrumentidega seotud kohustusena.

Aruandeperioodi intressikulu on kajastatud kasumiaruandes.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 oli 9 201 477 eurot (2016. aastal 7 992 890 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 840 295 eurot (2016. aastal 1 598 578 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 7 361 182 eurot (2016. aastal 6 394 312 eurot).

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 348 465	2 298 429
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 348 465	2 298 429
Kokku müügitulu	2 348 465	2 298 429
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 895 644	1 899 285
Kommunaalteenused	218 372	228 008
Haldus-hooldusteenused	168 297	169 313
Muud tulud	66 152	1 823
Kokku müügitulu	2 348 465	2 298 429

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kommunaalteenuste kulud	219 689	224 999	3
Haldamis-,hooldus- ja tugiteenuste kulud	116 150	104 320	3
Omanikukohustused	37 205	36 722	3
Ehitus- ja renoveerimiskulud	109 702	83 414	3
Muud	1 006	778	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	483 752	450 233	

Haldamis-,hooldus- ja tugiteenuste kulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 23 748 eurot (2016. aastal 25 399 eurot).

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arealis Holding AS
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

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 227 619	3 227 619
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	705 113	173 286
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	635 845

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
AS Arealis	502 338	0	10	EUR	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Elle Capital OÜ	0	620 000	10	EUR	13.01.2017

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Arealis	398 990	0	10	EUR	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
OÜ Elle Capital	0	533 990	10	EUR	13.01.2017

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	0	30 678
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	31 417	2 391

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust. Kohustused koosnevad peamiselt laenu- ja intressikohustustest.

2017. aasta alguses toimus emaettevõtte AS-i Arealis jagunemine eraldumise teel, mille käigus AS Arealis andis osa oma varast üle jagunemise käigus asutatud ühingule Arealis Holding AS. Jagunemiskava tõestati ja kiideti heaks jagunemisotsusega 20.01.2017. Jagunemine jõustus 01.03.2017 jaguneva ühingu AS Arealis registrikaardile jagunemiskande tegemisega.

Eraldumisel andis AS Arealis asutatud ühingule Arealis Holding AS üle varad, mis koosnesid muuhulgas aktsiatest, mis moodustavad 100% Liivalaia Arenduse AS aktsiakapitalist; kõikidest AS-i Arealis poolt Liivalaia Arenduse AS-le antud laenudest ja vastavatest laenudest tulenevatest nõuetest.

Kokku on aruandeaastal konsolideerimisgrupi ettevõtete laenudelt arvestatud intresse 381 307 eurot (2016. aastal 331 408 eurot) ja tasutud 355 510 eurot (2016. aastal 516 622 eurot). Emaettevõttelt saadud pikaajaliste laenude tähtaeg on 31.12.2020 ja kontserniettevõtetest

saadud laenude lõpptähtajad on 31.12.2020 ja 31.12.2021.

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati aruandeaastal intresse 2 067 eurot (2016. aastal 65 110 eurot) ja tasuti 17 911 eurot (2016. aastal 78 756 eurot). Kogu laen ja intressid summas 637 911 eurot tasuti 13.01.2017.

Laenukohustustega seotud lisainformatsioon on avalikustatud lisa 4.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2016. ega 2017. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2018

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	19.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liivalaia Arenduse AS aktsionäreile

Arvamus

Oleme auditeerinud Liivalaia Arenduse AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigis „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduureid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või väärresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatare raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatare poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätku oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, 10117

19.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	19.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 992 890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 208 587
Kokku	9 201 477
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 201 477
Kokku	9 201 477

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2348465	100.00%	Jah

Sidevahendid

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