

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** aktsiaselts Livonia Kinnisvara

**registrikood:** 10288551

**tänavatalu nimi,** Soola tn 8  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51014

**telefon:** +372 7308300

**e-posti aadress:** ain@estiko.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 9  |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## **Tegevusaruanne**

AS Livonia Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara arendamine ja haldamine.

AS Livonia Kinnisvara müügitulu 2017.aastal oli 19,7 tuhat eurot (2016.aastal 18,3 tuhat eurot).

2017.aastal investeringuid kinnisvarasse ei tehtud.

2018.aastal on kavas tegeleda kinnisvarade arenduse ja haldusega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 1 815          | 1 125          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 197            | 232            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 012</b>   | <b>1 357</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 765 661        | 794 037        | 2       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 4 798          | 9 069          | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>770 459</b> | <b>803 106</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>772 471</b> | <b>804 463</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 51 086         | 41 818         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>51 086</b>  | <b>41 818</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 515 000        | 515 000        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>515 000</b> | <b>515 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>566 086</b> | <b>556 818</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 255 600        | 255 600        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 25 565         | 25 565         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -33 520        | 8 205          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -41 260        | -41 725        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>206 385</b> | <b>247 645</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>772 471</b> | <b>804 463</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 19 654         | 18 271         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -5 581         | -4 401         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 056         | -2 177         |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -32 647        | -32 788        | 2,3     |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-20 630</b> | <b>-21 095</b> |         |
| Intressikulud                               | -20 630        | -20 630        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-41 260</b> | <b>-41 725</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-41 260</b> | <b>-41 725</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

AS Livonia Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

AS Livonia Kinnisvara on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande eurodes.

### Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutumise risk.

### Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandatele osapooltele üle varast tulenevad rahavood ja enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Nõuded ja ettemaksed

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

### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude allahindlusi tehtud ei ole.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil (soetusmaksumus miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest).

Kinnisvarainvesteeringute kajastamise kasutatakse soetusmaksumuse meetodit kuna pole võimalik kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

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

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

### 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 640 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. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp: kasulik eluiga  
Maa piiramatult  
Ehitised ja rajatised 20-35 aastat  
Masinad ja seadmed 2-5 aastat  
Muu põhivara 2-5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontrolli teise osapool üle või oluline mõju teise osapool ärioludele otsustele. AS Livonia Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |        |          |          |
|------------------------|--------|----------|----------|
|                        |        |          | Kokku    |
|                        | Maa    | Ehitised |          |
| <b>31.12.2015</b>      |        |          |          |
| Soetusmaksumus         | 65 543 | 917 406  | 982 949  |
| Akumuleeritud kulum    |        | -160 536 | -160 536 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 65 543 | 756 870  | 822 413  |
|                        |        |          |          |
| Amortisatsioonikulu    | 0      | -28 376  | -28 376  |
|                        |        |          |          |
| <b>31.12.2016</b>      |        |          |          |
| Soetusmaksumus         | 65 543 | 917 406  | 982 949  |
| Akumuleeritud kulum    | 0      | -188 912 | -188 912 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 65 543 | 728 494  | 794 037  |
|                        |        |          |          |
| Amortisatsioonikulu    | 0      | -28 376  | -28 376  |
|                        |        |          |          |
| <b>31.12.2017</b>      |        |          |          |
| Soetusmaksumus         | 65 543 | 917 406  | 982 949  |
| Akumuleeritud kulum    | 0      | -217 288 | -217 288 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 65 543 | 700 118  | 765 661  |

|                                                 | 2017   | 2016   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 18 271 | 18 271 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 67 471 | 5 688  |

Kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuse meetodil kuna õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                      |                                   | Kokku   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|
|                                      | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |         |
| <b>31.12.2015</b>                    |                                   |         |
| Soetusmaksumus                       | 22 080                            | 22 080  |
| Akumuleeritud kulum                  | -8 599                            | -8 599  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 13 481                            | 13 481  |
|                                      |                                   |         |
| Amortisatsioonikulu                  | -4 412                            | -4 412  |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | -716                              | -716    |
| Muud muutused                        | 716                               | 716     |
|                                      |                                   |         |
| <b>31.12.2016</b>                    |                                   |         |
| Soetusmaksumus                       | 21 364                            | 21 364  |
| Akumuleeritud kulum                  | -12 295                           | -12 295 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 9 069                             | 9 069   |
|                                      |                                   |         |
| Amortisatsioonikulu                  | -4 271                            | -4 271  |
|                                      |                                   |         |
| <b>31.12.2017</b>                    |                                   |         |
| Soetusmaksumus                       | 21 364                            | 21 364  |
| Akumuleeritud kulum                  | -16 566                           | -16 566 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 4 798                             | 4 798   |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 565 417    | 556 157    |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                                                                                   | Ostud  | Ostud  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 20 656 | 20 682 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2018

aktsiaselts Livonia Kinnisvara (registrikood: 10288551) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIN TAMMVERE       | Juhatuse liige     | 27.06.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -33 520        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -41 260        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-74 780</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -74 780        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-74 780</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 19654           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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