

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Liivalaia Arenduse AS

registrikood: 11258724

tänava nimi: Liivalaia tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 7390220

e-posti aadress: rondam@rondam.ee

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	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Aktsiakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Liivalaia Arenduse OÜ asutati mais 2006. aastal AS-i Arealis poolt.

Aruandeaastal müüs Arealis Holding AS kõik talle kuuluvad Liivalaia Arenduse AS aktsiad AS-le Rondam.

Ülevaade aktsiaseltsi 2018. aasta tegevusest

Aruandeaastal olulisi tegevusi ei toimunud. 2018. aasta lõpu seisuga on büroomaja 100% välja renditud.

2018. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2018. aastal 2 293 324 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. Aruandeaasta kasum oli 1 352 996 eurot, millest kinnisvarainvesteeringu üleshindlus moodustas 305 175 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Müügitulu (tuh eur)	2 293	2 348
Brutokasumimäär %	82%	79%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	1 353	1 209
Puhasrentaablus	59%	51%
Likviidsuskordaja	0,29	0,78
ROA	4%	4%
ROE	12%	13%

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 2018. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2019

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Seli
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	193 831	661 016	
Nõuded ja ettemaksed	45 579	92 302	
Kokku käibevarad	239 410	753 318	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	33 000 000	32 660 000	3
Materiaalsed põhivarad	3 644	2 940	
Kokku põhivarad	33 003 644	32 662 940	
Kokku varad	33 243 054	33 416 258	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	679 808	661 720	4
Võlad ja ettemaksed	160 227	306 566	5
Kokku lühiajalised kohustised	840 035	968 286	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 289 306	22 599 275	4
Võlad ja ettemaksed	145 093	233 073	5
Kokku pikaajalised kohustised	21 434 399	22 832 348	
Kokku kohustised	22 274 434	23 800 634	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	8
Ülekurss	386 026	386 026	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 201 477	7 992 890	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 352 996	1 208 587	
Kokku omakapital	10 968 620	9 615 624	
Kokku kohustised ja omakapital	33 243 054	33 416 258	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 293 324	2 348 465	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-411 261	-483 752	10
Brutokasum (-kahjum)	1 882 063	1 864 713	
Üldhalduskulud	-29 962	-13 880	
Muud äritulud	305 185	120 000	3
Muud ärikulud	-24	-5 836	
Äri kasum (kahjum)	2 157 262	1 964 997	
Intressitulud	71	56	
Intressikulud	-892 317	-912 051	
Muud finantstulud ja -kulud	87 980	155 585	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 352 996	1 208 587	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 352 996	1 208 587	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 157 262	1 964 997	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 268	1 006	
Muud korrigeerimised	-305 175	-120 000	3
Kokku korrigeerimised	-303 907	-118 994	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46 723	-31 634	
Varude muutus	0	391	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-18 616	-225	
Kokku rahavood äritegevusest	1 881 462	1 814 535	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 972	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-34 825	0	3
Laekunud intressid	71	56	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-36 726	56	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	502 338	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 291 881	-1 264 110	4;11
Makstud intressid	-1 020 040	-903 180	4;11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 311 921	-1 664 952	
Kokku rahavood	-467 185	149 639	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	661 016	511 377	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-467 185	149 639	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	193 831	661 016	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 352 996	1 352 996
31.12.2018	25 565	386 026	2 556	10 554 473	10 968 620

Informatsioon aktsiikapitali kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liivalaia Arenduse AS 2018. 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. Liivalaia Arenduse AS on koostanud väikeettevõtja täismahus aruande.

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 vähenemisena.

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 osapooli 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 õiglases 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2018 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)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	32 179	33 506
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 179	33 506

Täiendavat informatsiooni võlgade ja ettemaksete kohta saab lisast 5.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	32 660 000
Ostud ja parendused	34 825
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	305 175
31.12.2018	33 000 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 915 988	1 895 644
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	409 992	482 746

Vt ka lisasid 9 ja 10.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud ettevõttevälist eksperti ning kasutatud on diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	18 821 923	679 808	18 142 115	0	1.95%	EUR	03.02.2020
Laenud emattevõttelt	3 147 191	0	3 147 191	0			
Pikaajalised laenud kokku	21 969 114	679 808	21 289 306	0			
Laenukohustised kokku	21 969 114	679 808	21 289 306	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	19 483 643	661 720	18 821 923	0	1.95%	EUR	03.02.2020
Laenud emattevõttelt	3 147 191	0	3 147 191	0			
Laenud kontserniettevõttelt	630 161	0	630 161	0			
Pikaajalised laenud kokku	23 260 995	661 720	22 599 275	0			
Laenukohustised kokku	23 260 995	661 720	22 599 275	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Kokku	33 000 000	32 660 000

2018. aastal tagastati pangalaenu 661 720 eurot (2017. aastal 644 110 eurot).

Pangalaenu- ning intressiswapi intresse tasuti aruandeaastal 514 761 eurot (2017. aastal 529 759 eurot).

Laenude tagatiseks on seatud kinnistule Liivalaia 45 hüpoteegid kogusummas 30 212 212 eurot. Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 3.

Kokku on aruandeaastal seatud osapoolte laenudelt arvestatud intresse 380 706 eurot (2017. aastal 381 307 eurot) ja tasutud 505 279 eurot (2017. aastal 355 510 eurot). Laenude tähtaeg on 31.12.2020.

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 31.12.2018 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	38 610	38 610	0	0	
Maksuvõlad	32 179	32 179	0	0	2
Intressivõlad	56 667	56 667	0	0	
Saadud ettemaksed	32 771	32 771	0	0	
Tuletisinstrumendid	145 093	0	145 093	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	305 320	160 227	145 093	0	

	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	
Tuletisinstrumendid	233 073	0	233 073	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	539 639	306 566	233 073	0	

Lisa 6 Tuletisinstrumendid (eurodes)

Riskide maandamiseks Euribori võimaliku tõusu vastu on Nordea Bank AB-ga sõlmitud kaks intressiswapi lepingut kehtivast laenujäägist poole mahus. Fikseeritud alusintressideks on 0,395% ja 0,230% aastas. Lepingute lõppkuupäevaks on 03.02.2020. Seisuga 31.12.2018 on laenu intressiswapiga kaetud jäägiks 9 410 962 eurot (seisuga 31.12.2017 9 741 822), millel on negatiivne turuväärtus 145 093 eurot (2017. aastal 233 073 eurot), mis kajastub tuletisinstrumentidega seotud kohustusena. Aruandeperioodi intressikulu on kajastatud kasumiaruandes.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 oli 10 554 473 eurot (2017. aastal 9 201 477 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 110 895 eurot (2017. aastal 1 840 295 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 8 443 578 eurot (2017. aastal 7 361 182 eurot).

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
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.

Aruandeaastal müüs Arealis Holding AS kõik talle kuuluvad (100%) Liivalaia Arenduse AS aktsiad AS-le Rondam.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 293 324	2 348 465
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 293 324	2 348 465
Kokku müügitulu	2 293 324	2 348 465
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 915 988	1 895 644
Kommunaalteenused	205 846	218 372
Haldus-hooldusteenused	169 563	168 297
Muud tulud	1 927	66 152
Kokku müügitulu	2 293 324	2 348 465

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kommunaalteenuste kulud	209 182	219 689	3
Haldamis-, hooldus- ja tugiteenuste kulud	121 965	116 150	3
Omanikukohustused	36 164	37 205	3
Ehitus- ja renoveerimiskulud	42 681	109 702	3
Muud	1 269	1 006	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	411 261	483 752	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Rondam
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 174 292	3 227 619
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	705 113

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Rondam	0	630 161	10%	EUR	31.12.2020

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

Kohustused koosnevad laenu-ja intressikohustustest.

2018. aastal müüs Arealis Holding AS 100% Liivalaia Arenduse AS aktsiakapitalist AS-le Rondam. Müügihind koosnes muuhulgas kõikidest Arealis Holding AS-i ja Arealis Holding AS-ga samasse kontserni kuuluvate äriühingute poolt Liivalaia Arenduse AS-le antud laenudest ja vastavatest laenudest tulenevatest nõuetest.

Kokku on aruandeaastal nendelt laenudelt arvestatud intresse 380 706 eurot (2017. aastal 381 307 eurot) ja tasutud 505 279 eurot (2017. aastal 355 510 eurot).

Laenukohustustega seotud lisainformatsioon on avalikustatud lisa 4.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2017. ega 2018. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2019

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SELI	Juhatuse liige	06.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liivalaia Arenduse AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Liivalaia Arenduse AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele 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, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorteevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

07. veebruar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Liivalaia Arenduse AS (registrikood: 11258724) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	07.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 201 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 352 996
Kokku	10 554 473
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 554 473
Kokku	10 554 473

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2293324	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7390220
E-posti aadress	rondam@rondam.ee