

26 -04- 2002

14lk 21492

ll.

MAJANDUSAASTA ARUANNE

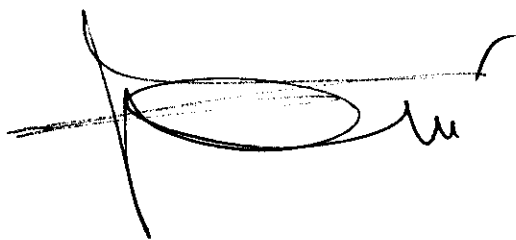
Äriniimi	AS Livonia Kinnisvara
Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2001.a - 31.12.2001.a
Äriregistri kood	10288551
Aadress	Riia 132, Tartu 51014
Telefon	(07)390201
Fax	(07)390101
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine



26 -04- 2002

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	7
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	7
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....	8
Lisa 3. Maksud.....	8
Lisa 4. Varud.....	8
Lisa 5. Materiaalne põhivara.....	8
Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega	9
Lisa 7. Omakapital aktsiaseltsis.....	9
Lisa 8. Realiseerimise netokäive.....	9
Lisa 9. Rahavoogude aruanne.....	10
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	11
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	12
ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	13



TARTU MAAKONN
REGISTRIOSAK
SISSE TULNU

26 -04- 2002

Tegevusaruanne

2001. aastal on AS Livonia Kinnisvara tegelenud mitteeluruumide haldamise, kinnisvara ja vallasvara soetamise ning müügiga.

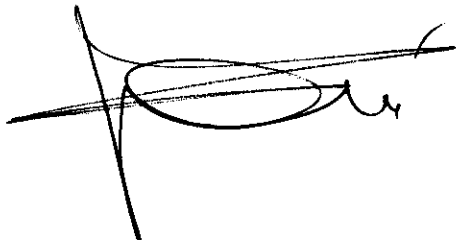
2001. aasta realiseerimise netokäive oli 4862921 krooni.

2002. aastal on kavas jätkata senist joont kinnisvaraturul.

2001. aastal suurendati aktsiakapitali mitterahalisel teel 4000000 kroonini.

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest.

Juhatus ja nõukogu liikmed ei ole saanud aruandeaastal tasu. Palgalisi töötajaid ei olnud.



26 -04- 2002

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

.....

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 - 10 toodud AS-i Livonia Kinnisvara 2001.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

AS Livonia Kinnisvara juhatus on Äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2001.a raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2001. a ja aruande koostamise kuupäeva 18.03.2002.a vahemikus.

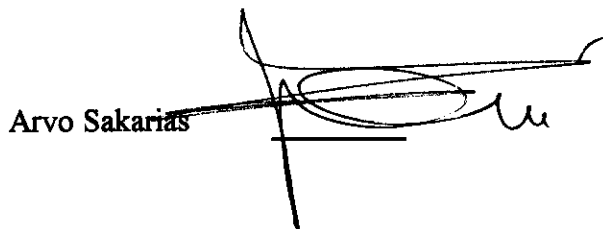
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Juhatus hinnangul on AS Livonia Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

AS Livonia Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja raamatupidamise aastaaruande lisadest.

Juhataja

Arvo Sakarias



Tartu, 25. Märts 2002.a

TARTU MAAKONNAREGISTRIOS
SISSE TULNU

26.01.2002

Bilanss

(kroonides)

31.12.2001. 31.12.2000. Lisa nr

VARAD**Käibevara**

Raha ja pangakontod	29332	16561	
Nõuded ostjate vastu	14570	33343	2
s.h. Ostjatelt laekumata arved	56373	62102	
s.h. Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-41803	-28759	
Maksude ettemaks	779	15532	3
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1491	874	
Varud	4055274	9855841	4
s.h. Ostetud kaubad müügiks	3877574	9855841	
s.h. Ettemaksed hankijatele	177700	0	

Käibevara kokku

4101445 9922151

Põhivara

Maa ja ehitised	4167812	0	5
Muu inventar, tööriistad, sisseseade jm	192728	0	
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	136971	0	
Lõpetamata ehitus	580761	0	

Põhivara kokku

4804330 0

VARAD KOKKU

8905775 9922151

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Tagatiseta võlakohustused	2801262	8802262	6
Võlad hankijatele	1044000	1190280	6
Maksuvõlad	2149	0	3
Muud viitvõlad	3103	3483	

Lühiajalised kohustused kokku

3850514 9996025

Omakapital

Aktsiakapital nimiväärtuses	4000000	400000	7
Reservkapital	13500	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-487374	-744371	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1529135	270497	

Omakapital kokku

5055261 -73874

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

8905775 9922151

Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 22.03.2002

allkiri

OÜ ZIIRO



TARTU MAAKOHVI
REGISTRIOSAKOJ
SISSE TULNOL

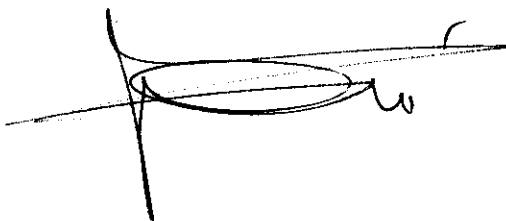
26.04.2002

Kasumiaruanne

(kroonides)

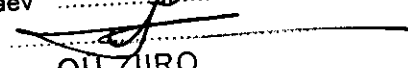
(SKEEM 1)

	2001.a	2000.a	Lisa nr
Äritulu			
Realiseerimise netokäive	4862921	509707	8
Muud äritulud	1601	1701	
Äritulu kokku	4864522	511408	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2995193	54738	
Mitmesugused tegevuskulud	173028	155318	
Põhivara kulum	136971	4748	5
Muud ärikulud	30770	26615	
Ärikulud kokku	3335963	241419	
Ärikasum	1528559	269989	
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud	575	508	
Finantstulud kokku	575	508	
Kasum (-kahjum) majandustegevusest	1529135	270497	
Kasum enne maksustamist	1529135	270497	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	1529135	270497	



Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 22.03.2002

allkiri 
OU ZIIRO

Raamatupidamise aastaaruande lisad

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

26 -04- 2002

AS Livonia Kinnisvara 2001. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tulenevast heast raamatupidamistavast.

AS Livonia Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

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

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude soetamisega seotud otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Bilansis on varude hindamisel kasutatud FIFO meetodit.

Materiaalne põhivara

2001. aastal muudeti põhivara arvele võtmise maksumuse piirmäära ning amortisatsiooninorme.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 krooni, Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Hooned	3 %,
Muu inventar, tööriistad, sisseseade	40 %.

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdü toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja AS-il Livonia Kinnisvara on tekkinud summale nõudeõigus.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
kuupäev 22.03.2002
allkiri
OÜ ZIIRO

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

26 -04- 2002

Aruandeaastal on on kantud ebatõenäoliselt laekuvate arvetena kuludesse nõudeid summas 14644 krooni. Nõue koosneb rentniku võlgnevusest, kelle suhtes on algatatud kohtumenetlus

Lisa 3. Maksud

Maksuliik	31.12.2001.		31.12.2000.
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	2149	14211
Maamaks	779	0	0
Sotsiaalmaks	0	0	1321
Kokku	779	2149	15532

Lisa 4. Varud

Kaupade all näidatakse kinnisvaraobjekte (nt hooned, korterid, pooleliolevad ehitised jne), mis on soetatud edasimüügi eesmärgil. Osad objektid on antud rendile.
2001.aastal kanti raamatupidamises kaubana arvel olnud vara summas 4008406 krooni põhivara hulka seose vara edasimüügi aktuaalsuse kaotamisega.
Ettemaksud hankijatele all kajastatakse enampakkumise summat 177700 krooni.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2000	0	0	0	0
Aasta jooksul soetatud	4167812	192728	580761	4941301
Soetusmaksumus 31.12.2001	4167812	192728	580761	4941301
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	0	0	0	0
Arvestatud kulum	-85628	-51343	0	-136971
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	-85628	-51343	0	-136971
Jääkmaksumus 31.12.2001	4082184	141385	4223569	4804330

Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 22.03.2002

allkiri

OÜ ZIIRO

26 -04- 2002

Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega

Võla liik	Võla saldo 31.12.2001.	Võla saldo 31.12.2000.	Intress kuus	Tähtaeg
Lühiajalised laenud	2801262	8802262	0	2002.a
Võlad hankijatele	1044000	1190280	0	2002.a
Kokku	3845262	9992542		

Aruandeaastal on saadud lühiajalisi laene eraisikutelt ja firmadelt 748357 krooni ja tagastatud on laene summas 4349357 krooni, summas 2400000 krooni suurendati laenude tasaarveldamise teel aktsiakapitali.

Lisa 7. Omakapital aktsiaseltsis

Seisuga 31.12.2000.a oli aktsiakapital 400000 krooni, aktsiate eest oli tasutud 100000 krooni rahas ja 300000 krooni mitterahalisel sissemaksena laenude tasaarvlemise teel. Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendati 2001 aastal 400000 kroonilt 4000000 kroonini. Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksega vara üleandmise ja laenude tasaarvlemise teel. Aktsiakapital moodustub 4000 aktsiast nimiväärtusega 1000 krooni aktsia. Aktsiad kuuluvad kahele füüsilisele isikule.

Omakapitali liikumise aruanne

	Aktsia- kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruande- aasta kasum/ kahjum	Reserv- kapital	KOKKU
31.12.2000.	400 000	-744 371	270 497	0	-73 874
2000.a kasumi jaotamine	0	256 997	-270 497	13 500	0
Aktsiakapitali suurendamine	3 600 000	0	0	0	3 600 000
Aruandeaasta kasum/kahju	0	0	1 529 135	0	1 529 135
31.12.2001.	4 000 000	-487374	1 529 135	13 500	5 055 261

Lisa 8. Realiseerimise netokäive

Livonia Kinnisvara AS-i realiseerimise netokäive geograafilises lõikes toimus Eesti Vabariigis ning tegevusalade lõikes jagunes alljärgnevalt:

	2001	2000
Kinnisvara müük	4377000	95000
Renditulud	413278	357000
Kommunaalteenuste edasimüük	14736	14207
Majandusalased konsultatsioonid	6650	43500
Kauba müük	51257	0
KOKKU	4862921	509707

Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 22.03.2002

allkiri

OÜ ZIRO

Lisa 9. Rahavoogude aruanne

26 -04- 2002

	2001.a	2000.a
Rahavood aruandeaasta äritegevusest		
<i>Puhaskasumi mõju rahavoogudele</i>		
Puhaskasum	1529135	270497
Materiaalse põhivara amort.	136971	4748
<i>Rahavoogude muutus puhaskasumist</i>	1666106	275245
<i>Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest</i>		
Ostjate võla muutus	18774	-32492
Nõuete muutus	0	1
Maksude ettemaksete muutus	14753	-14150
Tulevaste perioodide ettemaksete muutus	-617	-676
Varude muutus	1792161	-2812645
Võlakohustuste muutus	-6001000	2450000
Hankijate võla muutus	-146280	140601
Maksuvõlgade muutus	2149	-3466
Viitvõlgade muutus	-380	3258
<i>Käibekapitali muutus</i>	-4320440	-269569
Kokku rahavood aruandeaasta äritegevusest	-2654334	5676
Rahavood investeerimistegevusest		
Kulutused põhivara ostuks	-932895	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-932895	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	3600000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3600000	0
Rahavood kokku	12771	5676
Raha jääk aruande aasta algul	16561	10885
Raha jäägi muutus kokku	12771	5676
Raha jääk aruande aasta lõpul	29332	16561

Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 22.03.2002.

allkiri

OU ZIIRO

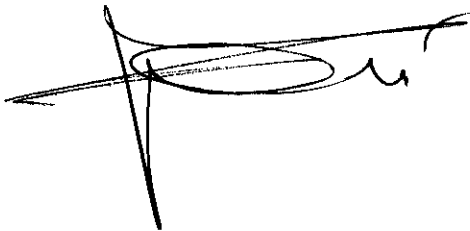
**TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

26 -04- 2002

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Livonia Kinnisvara juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku jaotada
2001.a puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-487374
2001.a majandusaasta kasum	1529135
Eraldised kohustuslikku reservkapitali	76500
Jaotamata kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka	1452635
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2001.a kasumi jaotamist.	965261



OÜ Ziira

Kannikese 6-9
Tartu 50407

TARTU MAAKOHU
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

telefon: 07425287
e-mail: ziira@hotmail.ee

26 -04- 2002

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS LIVONIA KINNISVARA AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud juuresolevat AS Livonia Kinnisvara 2001.a raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2001.a, perioodi 1.01.-31.12.2001.a kasumiaruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

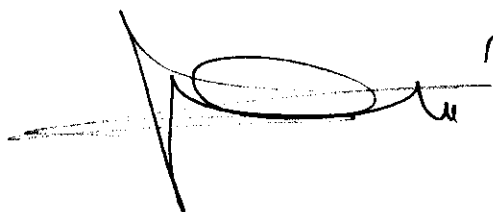
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritaks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõestusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt AS Livonia Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2001.a ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust.

Tartu, 22. märtsil 2002.a
OÜ Ziira



Avo Ombler
vannutatud audiitor



TARTU MAAKOHTU
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Allkirjad majandusaasta aruandele

26 -04- 2002

AS Livonia Kinnisvara 2001.a majandusaasta aruandele, mis koosneb juhatuse tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ning audiitori järeldusotsusest, kirjutavad alla AS Livonia Kinnisvara juhataja ning nõukogu järgnevas koosseisus:

Juhataja

Arvo Sakarias

Nõukogu esimees

Neinar Seli

Nõukogu liige

Anti Seli

Nõukogu liige

Aivo Noormets

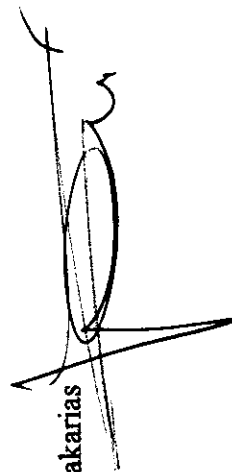
Tartu, 25. Märts 2002.a

Aktsionäride nimekiri

seisuga 25. märts 2002.a.

Jrk.nr	Aktsionäri nimi	Aktsionäri isikukood	Aktsionäri elukoht	Ühe aktsia nominaalväärtus	Aktsia liik	Aktsiate arv	Aktsiate omandamise aeg
1.	Neinar Seli	35912072728	Elva, Tartu 50404 45	1000.00	A	2800	1999.a, 2001.a
2.	Kersti Seli	46511152728	Elva, Tartu 50404 45	1000.00	A	1200	2001.a

Arvo Sakarias



juhataja

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

26 -04- 2002

.....