

30. 06. 2005

16 lk. 46 p. 3

le

AS LIVONIA KINNISVARA

2004. aasta majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2004.a - 31.12.2004.a
Äriregistri kood	10288551
Aadress	Soola tn 8, Tartu 51014
Telefon	(372)7308300
Fax	(372)7308301
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht	Ain Tammvere
Audiitor	Avo Ombler OÜ Ziir



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Juhatuse deklaratsioon.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud.....	9
Lisa 2. Maksud.....	11
Lisa 3. Varud.....	11
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 5. Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 6. Pikaajalised võlad	12
Lisa 7. Aktsiakapital.....	12
Lisa 8. Müügitulu.....	12
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega.....	13
Lisa 10. Dividendide tulumaksu arvestus.....	13
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16

TARTU MAANDUS-
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Tegevusaruanne

2004. aastal lõpetati Otepää korterelamu ehitus ning jätkati korterite müügiga. Samuti tegeleti kinnisvara halduse ja -arendamisega.

2004.aastal oli müügitulu 3816995 krooni, mis võrreldes 2003.aastaga on 3104133 krooni rohkem.

2005.aastal on plaanis müüa valdav enamus Otepää korterelamu korteritest ning arendada edasi teisi kinnisvara projekte.

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatus ja nõukogu liikmed ei ole saanud aruandeaastal tasu. Palgalisi töötajaid ei olnud.



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

.....

AS Livonia Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2004.a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Livonia Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) AS Livonia Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

30.06.2005.a



juhataja

Ain Tammvere

juhataja



Bilanss

30 -06- 2005

(kroonides)

31.12.2004.a 31.12.2003.a Lisa nr

VARAD**Käibevara**

Raha ja pangakontod	74257	226726	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	79908	57239	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-19806	-31412	
Nõuded ostjate vastu kokku	60102	25827	
Maksude ettemaksed	0	224830	2
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	216	216	
Varud			3
Ostetud kaubad müügiks	5468746	7137550	
Ettemaksed Hankijatele	0	9000	
Varud kokku	5468746	7146550	
Käibevara kokku	5603321	7624149	

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	4558168	4387672	4
Materiaalne põhivara			5
Muu materiaalne põhivara	0	192728	
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	0	154029	
Ettemaksed põhivara eest	12511	12511	
Materiaalne põhivara kokku	12511	51210	
Põhivara kokku	4570679	4438882	
VARAD KOKKU	10174000	12063031	

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Lühiajalised laenud	107262	540000	
Võlad tarnijatele	247547	227149	
Maksuvõlad	45607	0	2
Lühiajalised kohustused kokku	400416	767149	

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused			6
Laenud	2770480	4634232	
Muud pikaajalised võlad	0	990361	
Pikaajalised kohustused kokku	2770480	5624593	

Omakapital

Aktsiakapital nimiväärtuses	4000000	4000000	7
Reservkapital	110000	100000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1461289	1400162	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1431815	171127	
Omakapital kokku	7003104	5671289	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	10174000	12063031	

juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 30.06.2005

allkiri

OÜ ZIIRO

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Kasumiaruanne

(kroonides)

(SKEEM 1)

.....

	2004.a	2003.a	Lisa nr
Äritulu			
Müügitulu	3816995	707921	8
Muud äritulud	7300	4941	
Äritulud kokku	3824295	712862	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2469079	251141	
Mitmesugused tegevuskulud	68769	46159	
Põhivara kulum	138769	136971	4,5
Muud ärikulud	0	900	
Ärikulud kokku	2676617	435171	
Ärikasum	1147678	277691	
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	-395550	259379	
Muud finantstulud ja -kulud	714822	187950	
Finantstulud ja -kulud kokku	319272	-71429	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	1466950	206262	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1466950	206262	
Tulumaks	35135	35135	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	1431815	171127	

juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 30.06 2005

allkiri 

OÜ ZIIRO

Rahavoogude aruanne

30 -06- 2005

.....

	2004.a	2003.a	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	1147678	277691	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	138769	136971	4,5
Äritegevusega seotud nõuete muutus	190555	131698	
Nõuded ostjate vastu	-34275	-18733	
Maksude ettemaksed	224830	150431	
Varude muutus	1677804	-554426	
Äritegevusest seotud kohustuste muutus	66005	-119512	
Võlad tarnijatele	20398	-84377	
Maksuvõlad	45607	-35135	
Kokku rahavood äritegevusest	3220811	-127578	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kulutused põhivara ostuks	-270566	0	
Saadud intressid	421	60	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-270145	60	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	475000	
Laenude tagasimaksed	-2968000	0	
Makstud dividendid	-100000	-100000	
Makstud dividendide tulumaks	-35135	-35135	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3103135	339865	
Rahavood kokku	-152469	212347	
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	 226726	 14379	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-152469	212347	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74257	226726	

juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 30.06 2005

allkiri

OÜ ZIIRO

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

30 -06- 2005

.....

	Aktsia- kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruande- aasta kasum/ kahjum	Reserv kapital	Kokku
31.12.2002.a	4000000	865260	152744	90000	5 108 004
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		492158			492 158
Korrigeeritud saldo 01.01.2003.a	4000000	1357418	152744	90000	5 600 162
2002.a kasumi jaotamine		42744	-42 744	10000	10 000
Dividendid			-100 000		-100 000
Aruandeaasta kasum			171127		171 127
31.12.2003.a	4000000	1400162	171127	100000	5671289
2003.a kasumi jaotamine		61127	-71 127	10000	0
Dividendid			-100 000		-100 000
Aruandeaasta kasum			1431815		1 431 815
31.12.2004.a	4000000	1461289	1431815	110000	7003104

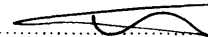
Täiendav info aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.

juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 30.06 2005

allkiri 

OÜ ZIIRO

Raamatupidamise aastaaruande lisad

30 -06- 2005

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

AS Livonia Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Livonia Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel 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

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

Materiaalne põhivara

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. 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 %.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvara, mida AS Livonia Kinnisvara üürib välja kasutusrendi tingimustel ja kinnisvara, mida hoitakse pikaajaliselt turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ettevõtte ise ei kasuta. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mille kohaselt kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäär hoonetele on 3%-i aastas.

Kohustused

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

juhataja 

Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 30.06.2005

allkiri 

OÜ ZIIRO

30 -06- 2005

Tulud ja kulud

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

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse AS Livonia Kinnisvara omanikud, juhtorganite liikmed ja teised ettevõtted, kus omanikud on samad isikud, kes AS-is Livonia Kinnisvara.

juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 30.06 2005

allkiri

OÜ ZIIRO

Lisa 2. Maksud

30-06-2005

Maksuliik	31.12.2004.a		31.12.2003.a	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	10472	224830	0
Ettevõtte tulumaks	0	35135	0	0
Kokku	0	45607	224830	0

Lisa 3. Varud

Kaupade all näidatakse kinnisvaraobjekte (nt hooned, korterid, pooleliolevad ehitised jne), mis on soetatud edasimüügi eesmärgil. Osa objektidest on antud üürile.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus 31.12.2003	4644556
Soetamine	270566
Soetusmaksumus 31.12.2004	4915122
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-256884
Arvestatud kulum	-100070
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-356954
Jääkmaksumus 31.12.2003	4387672
Jääkmaksumus 31.12.2004	4558168

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Ettemaksed põhivara eest	Muu põhivara	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003.a	12511	192728	205239
Mahakandmine	0	-192728	-192728
Soetusmaksumus 31.12.2004.a	12511	0	12511
Akumuleeritud kulum 31.12.2003.a	0	-154029	-154029
Müüdid ja mahakantud põhivara kulum	0	192728	192728
Arvestatud kulum	0	-38699	-38699
Akumuleeritud kulum 31.12.2004.a	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2003.a	12511	38699	51210
Jääkmaksumus 31.12.2004.a	12511	0	12511

juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 30.06.2005

allkiri

OÜ ZIIRO

Lisa 6. Pikaajalised võlad

30.06.2005

Võla liik	Võla saldo		Intress kuus	Tähtaeg
	31.12.2004.	31.12.2003.		
Laen (Neinar Seli)	2585599	2098075	0	2009.a
Laen (AS Tartu KEK)	184881	2536157	0	2006-2008.a
Võlad tarnijatele (Neinar Seli)	0	990361	0	
Kokku	2770480	5624593		

Pikaajaliste võlgade alusvaluuta on EEK.

2003.aastast on 0 %-iga saadud pikaajalised finantskohustused kajastatud korregeeritud soetusmaksumuses, kasutades 5 %-ilist sisemist intressimäära.

Lisa 7. Aktsiakapital

Seisuga 31.12.2000.a oli aktsiakapital 400000 krooni, aktsiate eest oli tasutud 100000 krooni rahas ja 300000 krooni mitterahalise 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.

2004. aastal on välja kuulutatud ja aktsionäridele välja makstud dividende summas 100000 krooni. Väljamakstud dividendidelt tasuti ettevõtte tulumaksu 35135 krooni.

Lisa 8. Müügitulu

AS-i Livonia Kinnisvara müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes toimus Eesti Vabariigis ning tegevusalade lõikes jagunes alljärgnevalt:

	2004	2003
Kinnisvara müük	3641875	437000
Üüritulud	175120	221260
Majandusalsed konsultatsioonid	0	46610
Muud teenused	0	3051
Kokku	3816995	707921

juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks
kuupäev 30.06.2005
allkiri

OÜ ZIIRO

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

AS-ga Livonia Kinnisvara seotud osapooled on:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Omanik | Neinar Seli |
| 2. Omanikuga seotud ettevõtted | AS Estiko ja temaga seotud ettevõtted |
| | AS Rondam |
| | AS Tartu KEK |
| | AS Selko Security |

	31.12.2004.	31.12.2003.
Nõuded ostjate vastu	0	122
AS Estiko ja temaga seotud e/v	0	122
Võlad tarnijatele	232200	119
AS Estiko ja temaga seotud e/v	232200	119
AS Rondam	0	0
Lühiajalised laenud	107262	0
Neinar Seli	7262	0
AS Tartu KEK	100000	0
Pikaajalised laenud	2770680	4634232
Neinar Seli	2585599	2098075
AS Tartu KEK	185081	2536157
Muud pikaajalised võlad	0	990361
Neinar Seli	0	990361

Aruandeaastal on tagastatud laenu summas 2698000 krooni.

Lisa 10. Dividendide tulumaksu arvestus

AS Livonia Kinnisvara jaotamata kasum 31. detsembril 2004 moodustas 2893104 krooni. Eraldist ei moodustata, kuid ettevõtte vaba omakapitali suhtes arvestatakse, et bilansipäeva seisuga on võimalik omanikule dividendidena välja maksta 2200079 krooni ja eespool nimetatud dividendide väljamaksmisel tuleks dividendidelt tasuda tulumaksu 693025 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2005. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2004.a.

juhataja



Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 30.06.2005

allkiri

OÜ ZIIRO

30-06-2005

OÜ Ziir

Kannikese 6-9
Tartu 50407

telefon: 5051600
e-mail: ziir@hot.ee

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS LIVONIA KINNISVARA AKTSIONÄRIDELE

Olen auditeerinud AS LIVONIA KINNISVARA 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 13. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin 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 olen väljavõtteliselt kontrollinud tõestusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt AS LIVONIA KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 30. juunil 2005

OÜ Ziir



Avo Ombler
vanutatud audiitor

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSEAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Livonia Kinnisvara juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku jaotada 2004.a puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1461289
2004.a majandusaasta kasum	1431815
Eraldised kohustuslikku reservkapitali	290000
Dividendideks	120000
Jaotamata kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka	1021815
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2004.a kasumi jaotamist.	2483104

TARTU MAAKONN
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

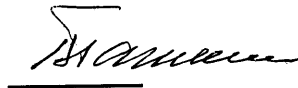
Allkirjad majandusaasta aruandele

.....

AS Livonia Kinnisvara majandusaasta aruande, mille on kinnitanud aktsionäride üldkoosolek
30.juuni 2005. aasta otsusega, allkirjastamine 30. juunil 2005:

Juhataja

Ain Tammvere



Nõukogu esimees

Neinar Seli



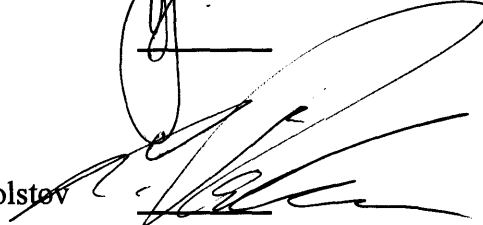
Nõukogu liige

Anti Seli



Nõukogu liige

Leonid Tolstov



Tartu, 30. juuni 2005.a

juhataja

