

10. 07. 2006

2111 64674

le

AS LIVONIA KINNISVARA

2005. aasta majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2005.a - 31.12.2005.a
Äriregistri kood	10288551
Aadress	Soola tn 8, Tartu 51014
Telefon	(372)7308300
Fax	(372)7308301
Põhitegevusala	Kinnisvara arendamine ja haldamine
Tegevjuht	Ain Tammvere
Audiitor	Enn Leppik Audiitorbüroo ELSS AS

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**Sisukord**

10. 07. 2006

TEGEVUSARUANNE	3.....
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Juhatuse deklaratsioon.....	5
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud.....	10
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....	14
Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused.....	14
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 5. Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 6. Pikaajalised laenud.....	15
Lisa 7. Sihtfinantseerimine.....	15
Lisa 8. Aktsiakapital.....	15
Lisa 9. Müügitulu.....	16
Lisa 10. Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega.....	16
Lisa 12. Dividendide tulumaksu arvestus.....	17
Allkirjad majandusaasta aruandele.....	18
Audiitori järeldusotsus.....	19
Kasumi jaotamise ettepanek.....	20
Aktsionäride nimekiri.....	21



Tegevusaruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Ettevõtte lühiiseloostus

AS Livonia Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara arendamine ja haldamine.

AS Livonia Kinnisvara majandustulemused 2005.aastal

AS Livonia Kinnisvara müügitulu oli 2005.aastal 4,0 miljonit krooni (2004.aastal 3,8 miljonit krooni) ja kasum 1,2 miljonit krooni (2004.aastal 1,4 miljonit krooni).

AS Livonia Kinnisvara 2005.a andmeid iseloostustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

	2005	2004
Müügitulu	4051735	3816995
Tulu kasv	6,14%	439,18%
Ärikasumi määr %	35,41%	30,06%
Puhaskasum	1245708	1431815
Kasumi kasv	-12,99%	736,69%
Puhasrentaablus	30,74%	37,51%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,83	13,99
Omakapitali rentaablus ROE	8,16%	14,07%
Koguvara rentaablus ROA	15,32%	20,44%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2005 - müügitulu 2004) / müügitulu 2004 * 100

* Ärikasumi määr (%) = ärikasum / müügitulu * 100

* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2005 - puhaskasum 2004) / puhaskasum 2004 * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2005. aastal müüdi korterid Otepää korterelamus ja aasta lõpus anti hoone haldamine loodud korteriühistule üle. Samuti müüdi Tartus Kivi 67 korterid.

Kinnisvara üürist saadi 2005.aastal tulu 74800 krooni.

Investeeringud

Aruandeaastal alustati Tartus Ülikooli 14 hotellikompleksi ehitusega ning investeeriti nimetatud projekti 3123137 krooni.

Samuti soetati kinnisvara, mida hakatakse väljaüürima lao otstarbel.

Tehti mitmeid ettemakseid kinnisvara soetamise eesmärgiga 2006. aastal.

Personal

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest.

Juhatus ja nõukogu liikmed ei ole saanud aruandeaastal tasu.

juhataja  Ain Tammvere

Palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikme ennetähtaegsel tagasikutsumisel ei ole ette nähtud maksta talle hüvitist.

Garantiisid AS Livonia Kinnisvara juhatuse ja nõukogu liikmele väljastanud ei ole.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2006.aastal on kavas tegeleda kinnisvara arenduse ja haldusega.

Plaanis on jätkata Ülikooli 14 hotelli väljaehitamisega ning teiste kinnisvara projektide arendamisega. Samuti on plaanis müüa osa kinnisvara objektidest ja soetada uusi.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**Raamatupidamise aastaaruanne****Juhatusdeklaratsioon**

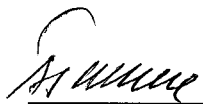
10. 07. 2006

AS Livonia Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2005.a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab, et:

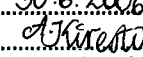
- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Livonia Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) AS Livonia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

juhataja

Ain Tammvere



30.06.2006.a

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....30.6.2006.....
Signature/allkiri..........
Audiitorbüroo ELSS AS

Bilanss

(kroonides)

10. 07. 2006

Lisa nr 31.12.2005.a 31.12.2004.a
(korrigeeritud).....

VARAD**Käibevara**

Raha		848573	74257
------	--	--------	-------

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu	2	41300	60102
----------------------	---	-------	-------

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	380060	0
------------------------------------	---	--------	---

Lühiajaline laen		300000	0
------------------	--	--------	---

Ettemaksed		216	216
------------	--	-----	-----

Nõuded ja ettemaksed kokku		721576	60318
----------------------------	--	--------	-------

Müügiototel põhivara		212000	5468746
----------------------	--	--------	---------

Käibevara kokku		1782149	5603321
------------------------	--	----------------	----------------

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	4	8577257	4558168
--------------------------	---	---------	---------

Materiaalne põhivara	5	4903936	12511
----------------------	---	---------	-------

Põhivara kokku		13481193	4570679
-----------------------	--	-----------------	----------------

VARAD KOKKU		15263342	10174000
--------------------	--	-----------------	-----------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Saadud laenud		0	107262
---------------	--	---	--------

Võlad ja ettemaksed

Võlad tarnijatele		590550	247547
-------------------	--	--------	--------

Maksuvõlad	3	37895	45607
------------	---	-------	-------

Võlad ja ettemaksed kokku		628445	293154
---------------------------	--	--------	--------

Lühiajalised kohustused kokku		628445	400416
--------------------------------------	--	---------------	---------------

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenud	6	5680997	2770480
---------------------	---	---------	---------

Sihtfinantseerimine	7	825088	0
---------------------	---	--------	---

Pikaajalised kohustused kokku		6506085	2770480
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Omakapital

Aktiivkapital	8	4000000	4000000
---------------	---	---------	---------

Reservkapital		400000	110000
---------------	--	--------	--------

Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2483104	1461289
-------------------------------------	--	---------	---------

Aruandeaasta kasum		1245708	1431815
--------------------	--	---------	---------

Omakapital kokku		8128812	7003104
-------------------------	--	----------------	----------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		15263342	10174000
---------------------------------------	--	-----------------	-----------------

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
Alikirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....30.6.2006.....
Signature/allkiri.....K. Kureto.....
Audiitorbüroo ELSS AS

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

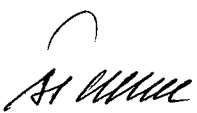
10. 07. 2006

Kasumiaruanne

(kroonides)

(SKEEM 1)

	Lisa nr	2005.a	2004.a (korrigeeritud)
Äritulud			
Müügitulu	9	4051735	3816995
Äritulud kokku		4051735	3816995
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	2105606	2469079
Muud tegevuskulud		316551	61469
Põhivara kulum	4	194506	138769
Ärikulud kokku		2616663	2669317
Ärikasum		1435072	1147678
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-154435	-395550
Muud finantstulud ja -kulud		2966	714822
Finantstulud ja -kulud kokku		-151469	319272
Kasum enne tulumaksustamist		1283603	1466950
Tulumaks		37895	35135
Aruandeaasta puhaskasum		1245708	1431815

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....30.6.2006.....
 Signature/allkiri.....Kareto.....
 Audiitorbüroo EI SS AS

Rahavoogude aruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

	Lisa nr	2005.a	2004.a
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1435072	1147678
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	4	194506	138769
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-361258	190555
Nõuded ostjate vastu		18802	-34275
Maksude ettemaksed		-380060	224830
Varude muutus		1534536	1677804
Äritegevusest seotud kohustuste muutus		332530	66005
Võlad tarnijatele		343002	20398
Maksuvõlad		-10472	45607
Kokku rahavood äritegevusest		3135386	3220811
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-5382810	-270566
Antud laenud		-300000	0
Saadud intressid		2966	421
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-5679844	-270145
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2966083	0
Laenude tagasimaksed		-317262	-2968000
Makstud dividendid		-120000	-100000
Makstud dividendide tulumaks		-35135	-35135
Sihtfinantseerimine		825088	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		3318774	-3103135
Rahavood kokku		774316	-152469
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		 74257	 226726
Raha ja raha ekvivalentide muutus		774316	-152469
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		848573	74257

juhataja  Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....30.6.2006.....
 Signature/allkiri.....A. Kuremaa.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

10. 07. 2006

	Aktisia- kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruande- aasta kasum/ kahjum	Reserv kapital	Kokku
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
2004.a kasumi jaotamine		1021815	-1 311 815	290000	0
Dividendid			-120 000		-120 000
Aruandeaasta kasum			1245708		1 245 708
31.12.2005.a	4000000	2483104	1245708	400000	8128812

Täiendav info aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 8.

 juhataja  Ain Tammvere

 Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....30.6.2006.....
 Signature/allkiri.....A. Kirelo.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

10. 07. 2006

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

AS Livonia Kinnisvara 2005. 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 Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

Aruandeaastal muudeti seoses RTJ 2 *Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes* muutmisega aastaaruandes kasutatavat bilansiskeemi. Võrreldavuse tagamiseks on korrigeeritud eelmise perioodi vastavaid andmeid.

2004.a aruandes kajastati laekunud kuludesse kantud ebatõenäoliselt laekuvaid arveid muudes ärituludes. Lähtudes uuest RTJ 3 "Finantsinstrumendid" on 2005.a aruandes kajastatud laekunud kuludesse kantud ebatõenäoliselt laekuvad arved kulu vähendusena tegevuskulude all.

Kirjeldatud muutuse tulemusena on kasumiaruande võrdlusandmeid korrigeeritud alljärgnevalt:

	2004.a esialgne	Korrigeerimine	2004.a korrigeeritud
Muud äritulud	7300	-7300	0
Mitmesugused tegevuskulud	68769	-7300	61469

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutumise risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeermis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid 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.

Materiaalne põhivara

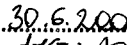
Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.6.2006.....

Signature/allkiri..........

Audiitorbüroo ELSS AS

10

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	ei amortiseerita
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 kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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.

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel *Müügiotel põhivara*.

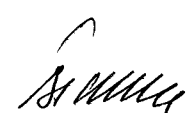
Kinnisvarainvesteeringud

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 soetusmaksumuses (soetusmaksumus miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest). Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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. Muus hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....30.6.2006.....
Signature/allkiri.....A. Tammvere.....
Audiitorbüroo ELSS AS

10.07.2006

Finantsvara

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 õiglase 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.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

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

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

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

Ettevõtja tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31.12.2005 kehtis maksumäär 24/76 ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata

juhataja  Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.6.2006.....

Signature/allkiri..........

Audiitorbüroo ELSS AS

sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. 07. 2006

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riski 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.

Sihtfinantseerimine

Varade sihtfinantseerimist kajastatakse brutomeetodil, mille kohaselt põhivara sihtfinantseerimisega soetatud varaobjekt võetakse bilansis arvele soetusmaksumusega ning sihtfinantseerimise summat kajastatakse bilansis kohustusena kui tulevaste perioodide tulu. Soetatud vara amortiseeritakse kuludesse ja sihtfinantseerimise kohustus tuludesse varaobjekti kasuliku eluea jooksul.

Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel on lähtutud tulude-kulude vastavuse printsiibist. Valitsuse sihtfinantseerimine, mida saadi perioodi tegevuskulude kompenseerimiseks, arvestatakse perioodi tuluna, millal sihtfinantseerimise summat saab usaldusväärselt ja objektiivselt määrata ning kui laekumine on tõenäoline.

Seotud osapooled

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

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

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
Alikirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 30. 6. 2006
Signature/allkiri..... A. Kirasto
Audiitorbüroo ELSS AS

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

10. 07. 2006

	31.12.2005.a	31.12.2004.a
Ostjatelt laekumata arved	50380	79908
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-9080	-19806
Kokku	41300	60102

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindluses:

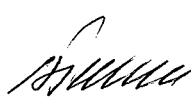
	31.12.2005.a	31.12.2004.a
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	19806	31412
Aruandeaastal laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-2800	-7300
Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	9080	0
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	-17006	-4306
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	9080	19806

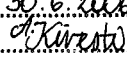
Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2005.a		31.12.2004.a	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	380060	0	0	10472
Ettevõtte tulumaks	0	37895	0	35135
Kokku	380060	37895	0	45607

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus 31.12.2004.a	4915122
Soetamine	491385
Müügilootel põhivara ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	3722210
Soetusmaksumus 31.12.2005.a	9128717
Akumuleeritud kulum 31.12.2004.a	-356954
Arvestatud kulum	-194506
Akumuleeritud kulum 31.12.2005.a	-551460
Jääkmaksumus 31.12.2004.a	4558168
Jääkmaksumus 31.12.2005.a	8577257

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
 Alikirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 30.6.2006
 Signature/allkiri..... 
 Audiitorbüroo ELSS AS

10. 07. 2006

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Ettemaksed põhivara eest	Lõpetamata ehitus	Muu põhivara	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003.a	12511	0	192728	205239
Mahakandmine	0	0	-192728	-192728
Soetusmaksumus 31.12.2004.a	12511	0	0	0
Soetused	1768288	3123137	0	4891425
Soetusmaksumus 31.12.2005.a	1780799	3123137	0	4903936
Akumuleeritud kulum 31.12.2003.a	0	0	-154029	-154029
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	0	0	192728	192728
Arvestatud kulum	0	0	-38699	-38699
Akumuleeritud kulum 31.12.2004.a	0	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2003.a	12511	0	38699	51210
Jääkmaksumus 31.12.2004.a	12511	0	0	12511
Jääkmaksumus 31.12.2005.a	1780799	3123137	0	4903936

Lisa 6. Pikaajalised laenud

	Võla saldo		Intress aastas %	Tähtaeg
	31.12.2005.a	31.12.2004.a		
Laen omanikult	2714914	2585599	0	2009.a
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	2966083	184881	3,3	2009.a
Kokku	5680997	2770480		

Pikaajaliste võlgade alusvaluuta on EEK.

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

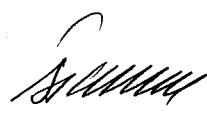
Lisa 7. Sihtfinantseerimine

PHARE toetus Ülikooli 14 ehituse projekteerimisel:

Aruandeaastal laekunud sihtfinantseerimine	825088
Sihtfinantseerimise kohustuse saldo 31.12.2005.a	825088

Lisa 8. Aktsiakapital

Seisuga 31.12.2000.a oli aktsiakapital 400000 krooni, aktsiate eest oli tasutud 100000

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....30.6.2006.....
Signature/allkiri.....A. Kuvilo.....
Auditiitorbüroo ELSS AS

krooni rahas ja 300000 krooni mitterahalise sissemaksena laenude tasaarvlemise teel. 10. 07. 2006
 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.

2005. aastal on välja kuulutatud ja aktsionäridele välja makstud dividende summas 120000 krooni. Väljamakstud dividendidelt tasuti ettevõtte tulumaksu 35135 krooni.

Lisa 9. Müügitulu

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

	2005	2004
Kinnisvara müük	3976935	3641875
Üüritulud	74800	175120
Kokku	4051735	3816995

Lisa 10. Kaubad, toore, materjal ja teenused

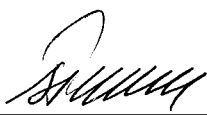
	2005	2004
Kaubakulud	1952986	2312570
Kinnisvara haldamiskulud	152620	156509
Kokku	2105606	2469079

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

AS Livonia Kinnisvara on 2005. aastal seotud osapooltega sõlminud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

	2005		2004	
	Müük	Ost	Müük	Ost
Omanikuga seotud ettevõtted	0	949538	52785	250267

Ettevõtte juhtkonna hinnangu kohaselt ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....30.6.2006.....
 Signature/allkiri.....
 Auditooribüroo ELSS AS

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Saldo	31.12.2005.a	31.12.2004.a
Mitmesugused nõuded	300000	0
Ettevõtte juhtkonnaga seotud ettevõtted	300000	0
Võlad tarnijatele	310162	232200
Omanikuga seotud ettevõtted	310162	232200
Lühiajalised laenud	0	107262
Omanik	0	7262
Omanikuga seotud ettevõtted	0	100000
Pikaajalised laenud	5680997	2770680
Omanik	2714914	2585599
Omanikuga seotud ettevõtted	2966083	185081

Aruandeaastal on saadud laenu omanikuga seotud ettevõttelt 2966083 krooni.

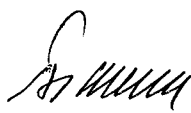
Tagastatud on laenu omanikule 7262 krooni ja omanikuga seotud ettevõttele 310000 krooni.

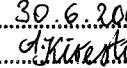
Lisa 12. Dividendide tulumaksu arvestus

AS Livonia Kinnisvara jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 3728812 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 857627 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2871185 krooni.

Kui aktsionäride üldkoosolek kinnitab juhatuse kasumi jaotamise ettepaneku dividendidena välja 100000 krooni, kaasneb sellega tulumaksukohustus 29870 krooni.

juhataja  Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....30.6.2006.....
Signature/allkiri..........
Audiitorbüroo ELSS AS

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Allkirjad majandusaasta aruandele

10. 07. 2006

.....

Tegevjuhtkond:

Juhataja

Ain Tammvere



30.06.2006

Nõukogu:

nõukogu esimees

Neinar Seli



30.06.2006

nõukogu liige

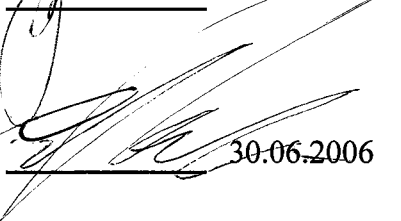
Anti Seli



30.06.2006

nõukogu liige

Leonid Tolstov



30.06.2006

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS LIVONIA KINNISVARA AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud AS Livonia Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2005, perioodi 01.01.2005 - 31.12.2005 kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet 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 audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, 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 arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2005.a. majandustulemuseks 1 245 708 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2005 15 263 342 krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt AS Livonia Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 30. juunil 2006

Audiitorbüroo ELSS AS



Enn Leppik
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : 7 301 330 - Fax : 7 301 333 - www.elss.ee

Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605

Reg. kood 10213441

AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Livonia Kinnisvara juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku jaotada
2005.a puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2483104
2005.a majandusaasta kasum	1245708
Dividendideks	100000
Jaotamata kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka	1145708
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2005.a kasumi jaotamist.	3628812



Aktsionäride nimekiri

seisuga 30. juuni 2006.a.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Jrk nr	Aktsionäri nimi	Aktsionäri isikukood	Aktsionäri elukoht	Ühe aktsia nominaalväärtus	Aktsia liik	Aktsiate arv	Aktsiate omandamise aeg
1.	Neinar Seli	35912072728	Elva 15, Tartu 50404	1000.00	A	2800	1999.a, 2001.a
2.	Kersti Seli	46511152728	Elva 15, Tartu 50404	1000.00	A	1200	2001.a

