

04.07.2007

2164 76482
8

AS LIVONIA KINNISVARA

2006. aasta majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2006.a - 31.12.2006.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

juhataja  Ain Tammvere

Sisukord

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.....	16
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

Ettevõtte lühiiseloostus

AS Livonia Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara arendamine ja haldamine.

AS Livonia Kinnisvara majandustulemused 2006.aastal

AS Livonia Kinnisvara müügitulu oli 2006.aastal 978 tuhat krooni (2005.aastal 4 miljonit krooni) ja kasum 851 tuhat krooni (2005.aastal 1,2 miljonit krooni).

AS Livonia Kinnisvara 2006.a andmeid iseloostustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

	2006	2005
Müügitulu	978106	4051735
Tulu kasv	-75,86%	6,14%
Ärikasumi määr %	135,53%	35,41%
Puhaskasum	851613	1245708
Kasumi kasv	-31,64%	-12,99%
Puhasrentaablus	87,07%	30,74%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,42	2,83
Omakapitali rentaablus ROE	4,50%	8,16%
Koguvara rentaablus ROA	9,59%	15,32%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2006 - müügitulu 2005) / müügitulu 2005 * 100

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

* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2006 - puhaskasum 2005) / puhaskasum 2005 * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2006. aastal müüdi 3 korterit.

Kinnisvara üürist saadi 2006.aastal tulu 308 tuhat krooni.

Investeeringud

Aruandeaastal jätkati Tartus Ülikooli 14 hotellikompleksi ehitusega ning investeeriti nimetatud projekti 3, 9 miljonit krooni.

Tehti mitmeid ettemakseid kinnisvara soetamise eesmärgiga 2007. aastal.

Personal

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest.

Juhatus ja nõukogu liikmed ei ole saanud aruandeaastal tasu.

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.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2007.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.

Raamatupidamise aastaaruanne

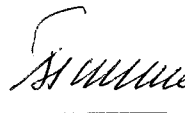
Juhatuse deklaratsioon

AS Livonia Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2006.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.

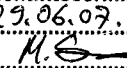
juhataja

Ain Tammvere



29.06.2007.a



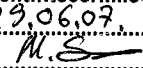
Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.06.07.....
Signature/alkiri..........
Audiitorbüroo ELSS AS

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha		34 200	848 573
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	880	41 300
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	166 976	380 060
Lühiajaline laen		0	300 000
Ettemaksed		0	216
Nõuded ja ettemaksed kokku		167 856	721 576
Müügiototel põhivara		194 000	212 000
Käibevara kokku		396 056	1 782 149
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	9 061 543	8 577 257
Materiaalne põhivara	5	9 479 456	4 903 936
Põhivara kokku		18 540 999	13 481 193
VARAD KOKKU		18 937 055	15 263 342
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		40 187	590 550
Maksuvõlad	3	29 870	37 895
Intressivõlad		93 375	0
Võlad ja ettemaksed kokku		163 432	628 445
Lühiajalised kohustused kokku		163 432	628 445
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	6	8 989 165	5 680 997
Sihtfinantseerimine	7	904 033	825 088
Pikaajalised kohustused kokku		9 893 198	6 506 085
Omakapital			
Aktsiakapital	8	4 000 000	4 000 000
Reservkapital		400 000	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 628 812	2 483 104
Aruandeaasta kasum		851 613	1 245 708
Omakapital kokku		8 880 425	8 128 812
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		18 937 055	15 263 342

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....29.06.07.....
 Signature/allkiri.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

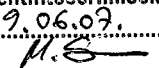
Kasumiaruanne

(kroonides)

(SKEEM 1)

	Lisa nr	2006	2005
Äritulud			
Müügitulu	9	978 106	4 051 735
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		1 111 825	0
Äritulud kokku		2 089 931	4 051 735
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	160 580	2 105 606
Muud tegevuskulud		391 201	316 551
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	212 483	194 506
Ärikulud kokku		764 264	2 616 663
Ärikasum		1 325 667	1 435 072
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-445 167	-154 435
Muud finantstulud ja -kulud		983	2 966
Finantstulud ja -kulud kokku		-444 184	-151 469
Kasum enne tulumaksustamist		881 483	1 283 603
Tulumaks		29 870	37 895
Aruandeaasta puhaskasum		851 613	1 245 708

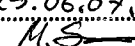
 juhataja  Ain Tammvere

 Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....29.06.07.....
 Signature/allkiri.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 325 667	1 435 072
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	212 483	194 506
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		-1 111 825	0
<i>Äritegevusega seotud nõuete muutus</i>		253 720	-361 258
Nõuded ostjate vastu		40 420	18 802
Maksude ettemaksed		213 084	-380 060
Ettemaksed		216	0
<i>Varude muutus</i>		18 000	1 534 536
<i>Äritegevusest seotud kohustuste muutus</i>		-550 362	332 530
Võlad tarnijatele		-550 362	343 002
Maksuvõlad		0	-10 472
Kokku rahavood äritegevusest		147 683	3 135 386
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-6 674 871	-5 382 810
Kinnisvarainvesteeringute müük		2 514 407	0
Antud laenud		0	-300 000
Antud laenude tagasimaksed		300 000	0
Saadud intressid		983	2 966
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 859 481	-5 679 844
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		5 833 917	2 966 083
Laenude tagasimaksed		-2 750 000	-317 262
Makstud dividendid		-100 000	-120 000
Makstud dividendide tulumaks		-37 895	-35 135
Sihtfinantseerimine	7	78 945	825 088
Makstud intressid		-127 542	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		2 897 425	3 318 774
Rahavood kokku		-814 373	774 316
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		 848 573	 74 257
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-814 373	774 316
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		34 200	848 573

 juhataja  Ain Tammvere

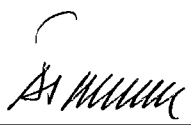
 Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....29.06.07.....
 Signature/allkiri..........
 Audiitorbüroo ELSS AS

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktsia- kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruande- aasta kasum/ kahjum	Reserv kapital	Kokku
31.12.2004	4 000 000	1 461 289	1 431 815	110 000	7 003 104
2004.a kasumi jaotamine		1 021 815	-1 311 815	290 000	0
Dividendid			-120 000		-120 000
Aruandeaasta kasum			1 245 708		1 245 708
31.12.2005	4 000 000	2 483 104	1 245 708	400 000	8 128 812
2005.a kasumi jaotamine		1 145 708	-1 145 708		0
Dividendid			-100 000		-100 000
Aruandeaasta kasum			851 613		851 613
31.12.2006	4 000 000	3 628 812	851 613	400 000	8 880 425

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

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....29.06.07.....
 Signature/allkiri.....MSA.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

AS Livonia Kinnisvara 2006. 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.

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. Investeeringis- 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. 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

juhataja  Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 29.06.07.....

Signature/allkiri..... M.S.....

Audiitorbüroo ELSS AS

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.

Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel *Müügiootel 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 tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-20 %-i aastas.

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

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

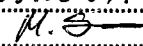
Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse

juhataja  Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....29.06.07.....

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

Auditoribüroo ELSS AS

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 kulusi. 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 õiglasest väärtusest, 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.

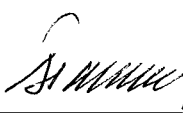
Ettevõtja tulumaks

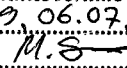
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 22/78 (kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2005 maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riski ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi 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.

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.06.07.....
Signature/allkiri..........
Audiitorbüroo ELSS AS

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.

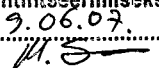
Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel on lähtutud tulude-kulude vastavuse printsiibist. Valitsuse sihtfinantseerimine, mida saadi perioodi tegevuskulude kompenseerimiseks, arvestatakse perioodi tuluna, millal sihtfinantseerimise summat saab usaldusväärselt ja objektiivselt määrata ning kui laekumine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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontrolli teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele 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

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.06.07.....
Signature/allkiri..........
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	880	50 380
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-9 080
Kokku	880	41 300

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindluses:

	31.12.2006	31.12.2005
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	9 080	19 806
Aruandeaastal laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-2 800
Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	9 080
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	-9 080	-17 006
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	9 080

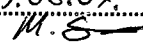
Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	166 976	0	380 060	0
Ettevõtte tulumaks	0	29 870	0	37 895
Kokku	166 976	29 870	380 060	37 895

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus 31.12.2004	4 915 122
Soetamine	491 385
Müügilootel põhivara ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	3 722 210
Soetusmaksumus 31.12.2005	9 128 717
Soetamine	2 099 351
Müügid	-1 450 513
Soetusmaksumus 31.12.2006	9 777 555
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-356 954
Arvestatud kulum	-194 506
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-551 460
Arvestatud kulum	-212 483
Müüdid vara kulum	47 931
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-716 012
Jääkmaksumus 31.12.2004	4 558 168
Jääkmaksumus 31.12.2005	8 577 257
Jääkmaksumus 31.12.2006	9 061 543

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....29.06.07.....
 Signature/allkiri..........
 Audiitorbüroo ELSS AS

Kinnisvarainvesteeringute üüritulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:

	2006	2005
Üüritulu	302 506	74 800
Halduskulud	136 980	147 729

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Ettemaksed põhivara eest	Lõpetamata ehitus	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2004	12 511	0	12 511
Soetused	1 768 288	3 123 137	4 891 425
Soetusmaksumus 31.12.2005	1 780 799	3 123 137	4 903 936
Soetused	2 195 775	3 622 818	5 818 593
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-1 243 073	0	-1 243 073
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ehituseks	-239 842	239 842	0
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 493 659	6 985 797	9 479 456

Lisa 6. Pikaajalised laenud

	Võla saldo		Keskmise intress %	Tähtaeg
	31.12.2006	31.12.2005		
Laen omanikult	2 289 165	2 714 914	0	2009.a
Laen omanikuga seotud ettevõtetelt	6 700 000	2 966 083	3,73	2009.a
Kokku	8 989 165	5 680 997		

Pikaajaliste võlgade alusvaluuta on EEK.

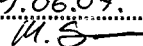
0 %-iga saadud pikaajalised finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades 5 %-ilist sisemist intressimäära.

Lisa 7. Sihtfinantseerimine

PHARE toetus Ülikooli 14 ehituse projekteerimisel:

Sihtfinantseerimise kohustuse saldo 31.12.2005	825 088
Aruandeaastal laekunud sihtfinantseerimine	78 945
Sihtfinantseerimise kohustuse saldo 31.12.2006	904 033

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.06.09.....
Signature/alkiri..........
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 8. 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 sissemaksuga 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:

	2006	2005
Kinnisvara müük	470 000	3 976 935
Üüritulud	308 106	74 800
Kinnisvaraalased konsultatsioonid	200 000	0
Kokku	978 106	4 051 735

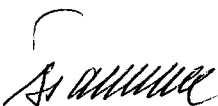
Lisa 10. Kaubad, toore, materjal ja teenused

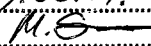
	2006	2005
Kaubakulud	23 600	1 952 986
Kinnisvara haldamiskulud	136 980	152 620
Kokku	160 580	2 105 606

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

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

	2006		2005	
	Müük	Ost	Müük	Ost
Omanikuga seotud ettevõtted	0	615 866	0	949 538

juhataja  Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifiitseerimiseks
 Date/kuupäev.....29.06.07.....
 Signature/allkiri..........
 Audiitorbüroo ELSS AS

Saldo	31.12.2006	31.12.2005
Mitmesugused nõuded	0	300 000
Ettevõtte juhtkonnaga seotud ettevõtted	0	300 000
Võlad tarnijatele	5 540	310 162
Omanikuga seotud ettevõtted	5 540	310 162
Intressivõlad	93 385	0
Omanikuga seotud ettevõtted	93 385	0
Pikaajalised laenud	8 989 165	5 680 997
Omanik	2 289 165	2 714 914
Omanikuga seotud ettevõtted	6 700 000	2 966 083

Aruandeaastal on saadud laenu omanikuga seotud ettevõttelt 5833917 krooni.

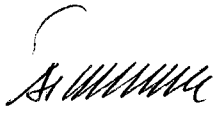
Tagastatud on laenu omanikule 650000 krooni ja omanikuga seotud ettevõttele 2100000 krooni.

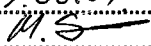
Lisa 12. Dividendide tulumaksu arvestus

AS Livonia Kinnisvara jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 4480425 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 985694 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3494731 krooni.

Kui aktsionäride üldkoosolek kinnitab juhatuse kasumi jaotamise ettepaneku dividendidena välja 100000 krooni, kaasneb sellega tulumaksukohustus 28205 krooni.

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifiitsseerimiseks
 Date/kuupäev.....29.06.07.....
 Signature/allkiri..........
 Audiitorbüroo ELSS AS

Allkirjad majandusaasta aruandele

Tegevjuhtkond:

juhataja

Ain Tammvere



29.06.2007

Nõukogu:

nõukogu esimees

Neinar Seli



29.06.2007

nõukogu liige

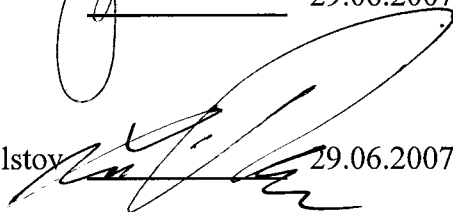
Anti Seli



29.06.2007

nõukogu liige

Leonid Tolstoy



29.06.2007



AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS LIVONIA KINNISVARA AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud AS Livonia Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2006, perioodi 01.01.2006 - 31.12.2006 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 2006.a majandustulemuseks 851 613 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2006 18 937 055 krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt AS Livonia Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2006 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 29. juunil 2007

Audiitorbüroo ELSS AS

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Enn Leppik".

Enn Leppik
vanmutatud 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

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Livonia Kinnisvara juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku jaotada 2006.a puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3628812
2006.a majandusaasta kasum	851613
Dividendideks	100000
Jaotamata kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka	751613
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2006.a kasumi jaotamist.	4380425

Aktsionäride nimekiri

seisuga 29. juuni 2007.a.

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

