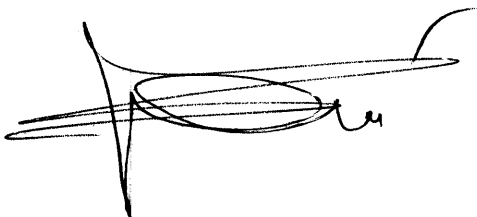


08-07-2003

Kla 32140
Kutuv

MAJANDUSAASTA ARUANNE

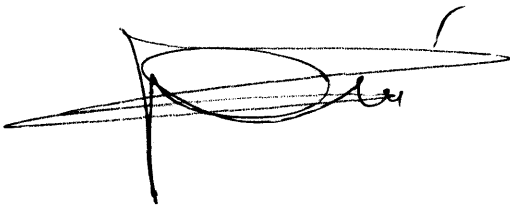
Ärinimi	AS Livonia Kinnisvara
Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2002.a - 31.12.2002.a
Äriregistri kood	10288551
Aadress	Riia 132, Tartu 51014
Telefon	(07)390201
Fax	(07)390101
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht	Arvo Sakarias
Audiitor	Avo Ombler



08-07-2003

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	9
Lisa 2. Maksud.....	10
Lisa 3. Varud.....	10
Lisa 4. Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 5. Pikaajalised võlad	10
Lisa 6. Realiseerimise netokäive.....	11
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	12
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	13
ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	14



08-07-2003

Tegevusaruanne

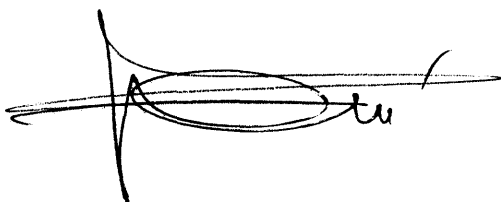
.....

2002. aastal on AS Livonia Kinnisvara tegelenud mitteeluruumide haldamise, kinnisvara soetamise ja ehtusega.

2002. aasta realiseerimise netokäive oli 449462 krooni.

2003. aastal on plaanis lõpetatada poolelioleva hoone ehitus ning arendada seniseid kinnisvara projekte edasi.

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



08-07-2003

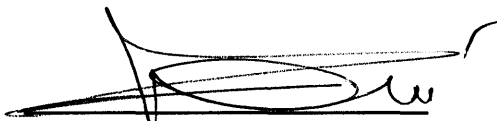
Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 - 11 toodud AS Livonia Kinnisvara 2002.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

- * raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga
- * raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS Livonia Kinnisvara finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt
- * AS Livonia Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev majandusüksus
- * aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

20.06.2003.a



juhataja
Arvo Sakarias

Bilanss

(kroonides)

08-07-2003

31.12.2002.a 31.12.2001.a Lisa nr

VARAD**Käibevara**

Raha ja pangakontod	14379	29332	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	43445	56373	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-36352	-41803	
Nõuded ostjate vastu kokku	7093	14570	
Maksude ettemaks	375261	779	2
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	217	1490	

Varud

Ostetud kaubad müügiks	3880574	3877574	
Ettemaksed Hankijatele	9000	177700	
Varud kokku	3889574	4055274	

Käibevara kokku**4286524 4101445****Põhivara**

Maa ja ehitised	4674026	4167812	
Muu inventar, tööriistad, sisseseade jm	192728	192728	
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	273942	136971	
	2673080	580761	
Ettemaksed põhivara eest	12511	0	

Põhivara kokku**7278403 4804330****VARAD KOKKU****11564927 8905775****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**

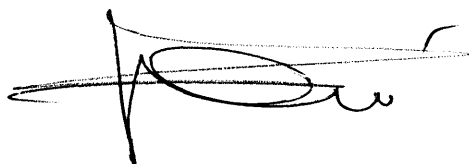
Tagatiseta võlakohustused	375000	2801262	
Võlad Hankijatele	305542	1044000	
Maksuvõlad	35135	2149	2
Muud viitvõlad	5984	3103	

Lühiajalised kohustused kokku**721661 3850514****Pikaajalised kohustused**

Pikaajalised võlakohustused			5
Mittekonverteeritavad võlakohustused	4691262	0	
Muud pikaajalised võlad			
Hankijatele tasumata võlad	1044000	0	

Pikaajalised kohustused kokku**5735262 0****Omakapital**

Aktsiakapital nimiväärtuses	4000000	4000000	
Reservkapital	90000	13500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	830125	-487374	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187879	1529135	

Omakapital kokku**5108004 5055261****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU****11564927 8905775**


TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

08-07-2003

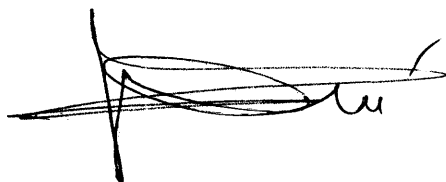
Kasumiaruanne

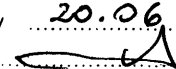
(kroonides)

(SKEEM 1)

.....

	2001.a	2001.a	Lisa nr
Äritulu			
Realiseerimise netokäive	449462	4862921	6
Muud äritulud	5451	1601	
Äritulu kokku	454913	4864522	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	2995193	
Mitmesugused tegevuskulud	101960	173028	
Põhivara kulum	136971	136971	4
Muud ärikulud	28226	30770	
Ärikulud kokku	267157	3335962	
Ärikasum	187756	1528560	
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud	123	575	
Finantstulud kokku	123	575	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	187879	1529135	
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	187879	1529135	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	187879	1529135	

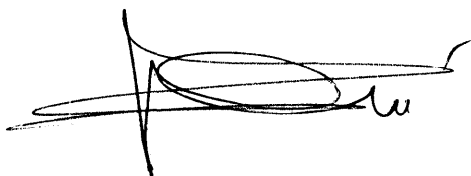


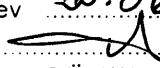
Allkirjastatud identifitseerimiseks
kuupäev 20.06 2003
allkiri 
OÜ ZIIRO

Rahavoogude aruanne

08-07-2003

	2002.a	2001.a.....	Lisa nr.....
Rahavood aruandeaasta äritegevusest			
<i>Puhaskasumi mõju rahavoogudele</i>			
Puhaskasum	187879	1529135	
Põhivara kulum	136971	136971	4
<i>Rahavoogude muutus puhaskasumist</i>	324850	1666106	
<i>Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest</i>			
Ostjate võla muutus	7477	18774	
Maksude ettemaksete muutus	-374482	14753	
Tulevaste perioodide ettemaksete muutus	1274	-617	
Varude muutus	165700	1792161	
Võlakohustuste muutus	-266262	-6001000	
Hankijate võla muutus	305542	-146280	
Maksuvõlgade muutus	32986	2149	
Viitvõlgade muutus	2880	-380	
<i>Käibekapitali muutus</i>	-124885	-4320440	
Kokku rahavood aruandeaasta äritegevusest		-2654334	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kulutused põhivara ostuks	-2611044	-932895	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2611044	-932895	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2531262	0	
Aktsiate emiteerimine	0	3600000	
Makstud dividendid	-100000	0	
Makstud dividendide tulumaks	-35136	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2396126	3600000	
Rahavood kokku	-214918	12771	
Raha jääk aruande aasta algul	29332	16561	
Raha jäägi muutus kokku	-214918	12771	
Raha jääk aruande aasta lõpul	-185586	29332	



Allkirjastatud identifitseerimiseks
kuupäev 20.06 2003.
allkiri 
OÜ ZIIRO

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

08-07-2003

.....

	Aksia kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruande aasta kasum/ kahjum	Reserv kapital	Kokku
31.12.2000.a	400000	-744371	270 497	0	-73 874
2000.a kasumi jaotamine		256997	-270 497	13 500	0
Aktsiakapitali suurendamine	3600000				3 600 000
Aruandeaasta kasum			1529135		1 529 135
31.12.2001.a	4000000	-487374	1529135	13500	5055261
2001.a kasumi jaotamine		1317499	-1 393 999	76500	0
Dividendid			-100 000		-100 000
Dividendi tulumaks			-35 136		-35 136
Aruandeaasta kasum			187879		187 879
31.12.2002.a	4000000	830125	187879	90000	5108004

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

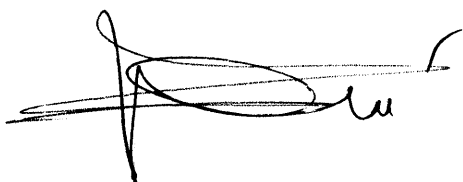
Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendati 2001. aastal 400000 kroonilt 4000000 kroonini.

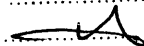
Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksega vara üleandmise ja laenude tasaarvlemise teel. Aktsiakapital moodustub 4000 aktsiast nimiväärtusega 1000 krooni aktsia.

Aktsiad kuuluvad kahele füüsilisele isikule.

2002. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas

100000 krooni. Dividendide maksmisega seoses tasuti riigile tulumaksu summas 35136 krooni.



Allkirjastatud identifitseerimiseks
kuupäev 20.06 2003
allkiri 
OÜ ZIIRO

Raamatupidamise aastaaruande lisad 08-07-2003

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Livonia Kinnisvara 2002. 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

Ostjatelt 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, milleta 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

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 %

Kohustused

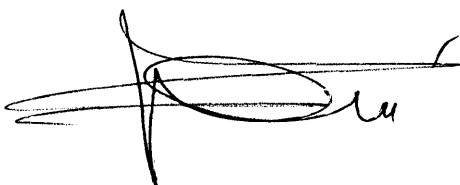
Kohustused, millede maksetähtjad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

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.



Lisa 2. Maksud

08-07-2003

Maksuliik	31.12.2002.		31.12.2001.	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	375261	0	0	2149
Maamaks	0	0	779	0
Ettevõtte tulumaks	0	35135		0
Kokku	375261	35135	779	2149

Lisa 3. Varud

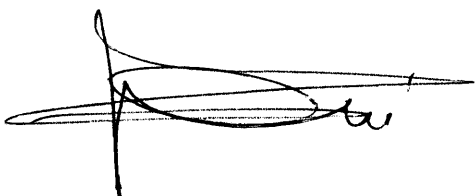
Kaupade all näidatakse kinnisvaraobjekte (nt hooned, korterid, pooleliolevad ehitised jne), mis on soetatud edasimüügi eesmärgil. Osad objektid on antud üürile. Ettemaksed hankijatele all kajastatakse projekteerijale tehtud ettemakset summas 9000 krooni.

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Ettemaksed põhivara eest	Maa ja ehitised	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001.a	0	4167812	192728	580761	4941301
Aasta jooksul soetatud	12511	506214	0	2092319	2611044
Soetusmaksumus 31.12.2002.a	12511	4674026	192728		7552345
Akumuleeritud kulum 31.12.2001.a	0	-85628	-51343	0	-136971
Arvestatud kulum	0	-85628	-51343	0	-136971
Akumuleeritud kulum 31.12.2002.a	0	-171256	-102686	0	-273942
Jääkmaksumus 31.12.2001.a	0	4082184	141385	580761	4804330
Jääkmaksumus 31.12.2002.a	12511	4502770	90042	0	7278403

Lisa 5. Pikaajalised võlad

Võla liik	Võla saldo		Intress kuus	Tähtaeg
	31.12.2002.	31.12.2001.		
Laen (Neinar Seli)	2163262	0	0	2005.a
Laen (AS Tartu KEK)	2528000	0	0	2005.a
Võlad hankijatele (Neinar Seli)	1044000	0		2005.a
Kokku	5735262	0		



Allkirjastatud identifitseerimiseks

kuupäev 20.06.2003

allkiri

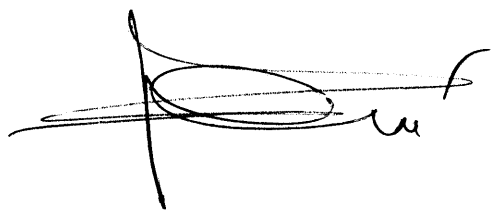
OÜ ZIIRO

Lisa 6. Realiseerimise netokäive

08-07-2003

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

	2002	2001
Kinnisvara müük	0	4377000
Üüritulud	391694	413278
Kommunaalteenuste edasimüük	21118	14736
Majandusalased konsultatsioonid	1650	6650
Kauba müük	35000	51257
KOKKU	449462	4862921



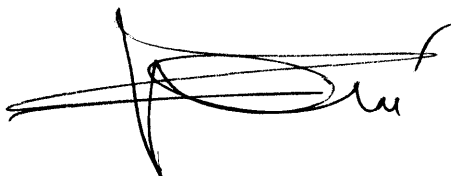
08-07-2003

Kasumi jaotamise ettepanek

.....

AS Livonia Kinnisvara juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku jaotada
2002.a puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	830125
2002.a majandusaasta kasum	187879
Eraldised kohustuslikku reservkapitali	10000
Dividendideks	100000
Jaotamata kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka	77879
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2002.a kasumi jaotamist.	908004



08-07-2003

.....

OÜ Ziiro

Kannikese 6-9
Tartu 50407

telefon: 05051600
e-mail: ziiro@hotmail.ee

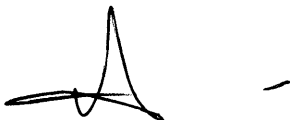
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS LIVONIA KINNISVARA AKTSIONÄRIDELE

Olen auditeerinud AS Livonia Kinnisvara 31. detsembril 2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 11. 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 31.12.2002.a ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 20. juunil 2003.a
OÜ Ziiro



Avo Ombler
vannutatud audiitor

08-07-2003

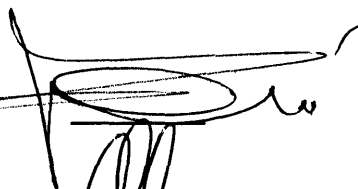
Allkirjad majandusaasta aruandele

.....

Juhatus on koostanud 2002. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest, läbi vaadanud ning aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Juhataja

Arvo Sakarias



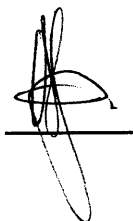
Nõukogu esimees

Neinar Seli



Nõukogu liige

Anti Seli



Nõukogu liige

Aivo Noormets



Tartu, 20. juuni 2003.a

08-07-2003

Aktsionäride nimekiri

seisuga 20. juuni 2003.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

Arvo Sakarias

juhataja