

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2008

21668513
.....
clq**AS LIVONIA KINNISVARA**

2007. aasta majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus	01.01.2007
Majandusaasta lõpp	31.12.2007
Ärinimi	AS Livonia Kinnisvara
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

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. Maksunõuded ja -kohustused.....	14
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 4. Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 5. Lühiajalised laenud.....	15
Lisa 6. Pikaajalised laenud.....	15
Lisa 7. Sihtfinantseerimine.....	16
Lisa 8. Aktsiakapital.....	16
Lisa 9. Müügitulu.....	16
Lisa 10. Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega.....	17
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 2007.aastal

AS Livonia Kinnisvara müügitulu oli 2007.aastal 1,5 miljonit krooni (2006.aastal 0,9 miljonit krooni) ja kasum 0,5 miljonit krooni (2006.aastal 0,8 miljonit krooni).

AS Livonia Kinnisvara 2007.a andmeid iseloostustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

	2007	2006
Müügitulu	1542913	978106
Tulu kasv	57,74%	-75,86%
Ärikasumi määr %	60,05%	135,53%
Puhaskasum	478001	851613
Kasumi kasv	-43,72%	-31,64%
Puhasrentaablus	30,98%	87,07%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,07	2,42
Koguvara rentaablus ROA	2,27%	4,50%
Omakapitali rentaablus ROE	5,16%	9,59%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2007 - müügitulu 2006) / müügitulu 2006 * 100

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

* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2007 - puhaskasum 2006) / puhaskasum 2006 * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2007. aastal müüdi üks korter.

Kinnisvara üürist saadi 2007.aastal tulu 192 tuhat krooni, mis on vähem 116 tuhat krooni kui 2006.aastal.

Investeeringud

Aruandeaastal jätkati Tartus Ülikooli 14 hotellikompleksi ehitusega ning investeeriti nimetatud projekti 1,8 miljonit krooni.

2007. aastal soetati kinnisvara 3 miljoni krooni ulatuses.

juhataja  Ain Tammvere

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

2008.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

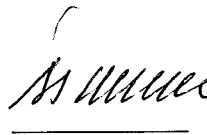
Juhatuse deklaratsioon

AS Livonia Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2007.a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab, et:

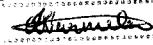
- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Livonia Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) AS Livonia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

juhataja

Ain Tammvere



25.06.2008

25.06.08


Bilanss

(kroonides)

	Viide lisale	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		45 200	34 200
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		0	880
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	27 158	166 976
Ettemaksed		7 540	0
Nõuded ja ettemaksed kokku		34 698	167 856
Müügiototel põhivara		194 000	194 000
Käibevara kokku		273 898	396 056
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	11 849 954	9 061 543
Materiaalne põhivara	4	8 935 233	9 479 456
Põhivara kokku		20 785 187	18 540 999
VARAD KOKKU		21 059 085	18 937 055
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud	5	3 500 000	0
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		9 862	40 187
Maksuvõlad	2	28 205	29 870
Intressivõlad		154 933	93 375
Võlad ja ettemaksed kokku		193 000	163 432
Lühiajalised kohustused kokku		3 693 000	163 432
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	6	7 203 626	8 989 165
Sihtfinantseerimine	7	904 033	904 033
Pikaajalised kohustused kokku		8 107 659	9 893 198
Omakapital			
Aktsiakapital	8	4 000 000	4 000 000
Reservkapital		400 000	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 380 425	3 628 812
Aruandeaasta kasum		478 001	851 613
Omakapital kokku		9 258 426	8 880 425
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		21 059 085	18 937 055

juhataja



Ain Tammvere

AS LIVONIA KINNISVARA
 25.06.07
 Ain Tammvere

Kasumiaruanne

(kroonides)

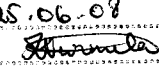
(SKEEM 1)

	Viide lisale	2007	2006
Äritulud			
Müügitulu	9	1 542 913	978 106
Muud äritulud		1 029	1 111 825
Äritulud kokku		1 543 942	2 089 931
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	298 139	160 580
Mitmesugused tegevuskulud		53 891	391 201
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	266 351	212 483
Ärikulud kokku		618 381	764 264
Ärikasum		925 561	1 325 667
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-419 669	-445 167
Muud finantstulud ja -kulud		314	983
Finantstulud ja -kulud kokku		-419 355	-444 184
Kasum enne tulumaksustamist		506 206	881 483
Tulumaks		28 205	29 870
Aruandeaasta puhaskasum		478 001	851 613

juhataja



Ain Tammvere

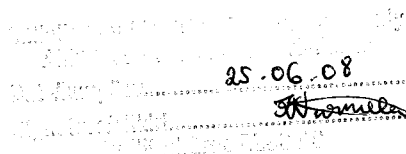
AS LIVONIA KINNISVARA
 Aruanne 2007.a majandusaasta aruanne
 25.06.08


Rahavoogude aruanne

	Viide lisale	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		925 561	1 325 667
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	266 351	212 483
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		0	-1 111 825
<i>Äritegevusega seotud nõuete muutus</i>		133 158	253 720
Nõuded ostjate vastu		880	40 420
Maksude ettemaksed		139 818	213 084
Ettemaksed		-7 540	216
<i>Varude muutus</i>		0	18 000
<i>Äritegevusest seotud kohustuste muutus</i>		-25 758	-550 362
Võlad tarnijatele		-25 758	-550 362
Kokku rahavood äritegevusest		1 299 312	147 683
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-3 443 773	-6 674 871
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 132 216	2 514 407
Materiaalse põhivara soetus		-198 982	0
Antud laenude tagasimaksed		0	300 000
Saadud intressid		314	983
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 510 225	-3 859 481
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		6 600 000	5 833 917
Laenude tagasimaksed		-5 000 000	-2 750 000
Makstud dividendid		-100 000	-100 000
Makstud dividendide tulumaks		-29 870	-37 895
Sihtfinantseerimine	7	0	78 945
Makstud intressid		-248 217	-127 542
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 221 913	2 897 425
Rahavood kokku		11 000	-814 373
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		34 200	848 573
Raha ja raha ekvivalentide muutus		11 000	-814 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		45 200	34 200



25.06.08



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

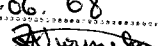
	Aktsia- kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruande- aasta kasum/ kahjum	Reserv kapital	Kokku
31.12.2005	4 000 000	2 483 104	1 245 708	400 000	8 128 812
2005.a kasumi jaotamine	0	1 145 708	-1 145 708	0	0
Dividendid	0	0	-100 000	0	-100 000
Aruandeaasta kasum	0	0	851 613	0	851 613
31.12.2006	4 000 000	3 628 812	851 613	400 000	8 880 425
2006.a kasumi jaotamine	0	751 613	-751 613	0	0
Dividendid	0	0	-100 000	0	-100 000
Aruandeaasta kasum	0	0	478 001	0	478 001
31.12.2007	4 000 000	4 380 425	478 001	400 000	9 258 426

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

juhataja



Ain Tammvere

Notified for notification purposes only
 AS LIVONIA KINNISVARA
 Date: 25.06.08
 Signature: 

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

AS Livonia Kinnisvara 2007. 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	piiramatu
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.

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 õiglases 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 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. Muud 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

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 kuuluvas 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

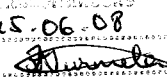
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77) 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 riskid 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

withd for bookkeeping purposes only
Tulude ja kulude arvestus
25.06.08

Kinnisvara AS
Kinnisvara 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.

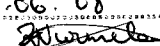
Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel on lähtutud tulude-kulude vastavuse printsiibist. Valitsuse sihtfinantseerimine, mida saadi perioodi tegevuskulude kompenseerimiseks, arvestatakse perioodi tuluna, millal sihtfinantseerimise summat saab usaldusväärselt ja objektiivselt määrata ning kui laekumine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

AS Livonia Kinnisvara
2007.a majandusaasta aruanne
25.06.08


Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	27 158	0	166 976	0
Ettevõtte tulumaks	0	28 205	0	29 870
Kokku	27 158	28 205	166 976	29 870

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus 31.12.2005	9 128 717
Soetamine	2 099 351
Müügid	-1 450 513
Soetusmaksumus 31.12.2006	9 777 555
Soetamine	3 040 868
Soetusmaksumus 31.12.2007	12 818 423
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-551 460
Arvestatud kulum	-212 483
Müüdidud vara kulum	47 931
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-716 012
Arvestatud kulum	-252 457
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-968 469
Jääkmaksumus 31.12.2005	8 577 257
Jääkmaksumus 31.12.2006	9 061 543
Jääkmaksumus 31.12.2007	11 849 954

Kinnisvarainvesteeringute üüritulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:

	2007	2006
Üüritulu	192 000	302 506
Halduskulud	329 582	136 980

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed põhivara eest	Lõpetamata ehitus	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	1 780 799	3 123 137	4 903 936
Soetamine	0	2 195 775	3 622 818	5 818 593
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	-1 243 073	0	-1 243 073
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ehituseks	0	-239 842	239 842	0
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	2 493 659	6 985 797	9 479 456
Soetamine	198 982	0	1 764 348	1 963 330
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	-2 493 659	0	-2 493 659
Soetusmaksumus 31.12.2007	198 982	0	8 750 145	8 949 127
Arvestatud kulum	-13894	0	0	-13 894
Akumuleer. kulum 31.12.2007	-13 894	0	0	-13 894
Jääkmaksumus 31.12.2005	0	1 780 799	3 123 137	4903936
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	2 493 659	6 985 797	9479456
Jääkmaksumus 31.12.2007	185 088	0	8 750 145	8 935 233

Lisa 5. Lühiajalised laenud

	Võla saldo	
	31.12.2007	31.12.2006
Laen omanikuga seotud ettevõtelt	3 500 000	0
Kokku	3 500 000	0

Lisa 6. Pikaajalised laenud

	Võla saldo		Laenu intress %	Tähtaeg
	31.12.2007	31.12.2006		
Laen omanikult	2 403 626	2 289 165	0	2009
Laen omanikuga seotud e/v	4 800 000	6 700 000	5 - 5,8%	2010
Kokku	7 203 626	8 989 165		

Pikaajaliste võlgade alusvaluuta on EEK.

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

juhataja



Ain Tammvere

AS LIVONIA KINNISVARA
Ain Tammvere
04.06.08
2008.06.04

Lisa 7. Sihtfinantseerimine

PHARE toetus Ülikooli 14 ehituse projekteerimisel:

	2007	2006
Sihtfinantseerimise kohustuse saldo aasta algul	904 033	825 088
Aruandeaastal laekunud sihtfinantseerimine	0	78 945
Sihtfinantseerimise kohustuse saldo aasta lõpul	904 033	904 033

Lisa 8. Aktsiakapital

Seisuga 31.12.2000.a oli aktsiakapital 400 000 krooni, aktsiate eest oli tasutud 100 000 krooni rahas ja 300 000 krooni mitterahalise sissemaksena laenude tasaarvlemise teel.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendati 2001. aastal 400 000 kroonilt 4 000 000 kroonini.

Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksega vara üleandmise ja laenude tasaarvlemise teel. Aktsiakapital moodustub 4 000 aktsiast nimiväärtusega 1 000 krooni aktsia.

Aktsiad kuuluvad kahele füüsilisele isikule.

2007. aastal on välja kuulutatud ja aktsionäridele välja makstud dividende summas 100 000 krooni. Väljamakstud dividendidelt tasuti ettevõtte tulumaksu 29 870 krooni.

Lisa 9. Müügitulu

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

	2007	2006	EMTAK
Kinnisvara müük	1 268 413	470 000	6810
Üüritulud	192 000	308 106	6820
Ärialane nõustamine	82 500	200 000	7022
Kokku	1 542 913	978 106	

Lisa 10. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Kaubakulud	134 746	23 600
Kinnisvara haldamiskulud	163 393	136 980
Kokku	298 139	160 580



Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

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

	2007		2006	
	Müük	Ost	Müük	Ost
Omanikuga seotud ettevõtted	82 500	127 205	0	615 866

Saldo	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	8 605	5 540
Omanikuga seotud ettevõtted	8 605	5 540
Intressivõlad	154 933	93 385
Omanikuga seotud ettevõtted	154 933	93 385
Lühiajalised laenud	3 500 000	0
Omanikuga seotud ettevõtted	3 500 000	0
Pikaajalised laenud	7 203 626	8 989 165
Omanik	2 403 626	2 289 165
Omanikuga seotud ettevõtted	4 800 000	6 700 000

Aruandeaastal on saadud laenu omanikuga seotud ettevõttelt 6 600 000 krooni.

Tagastatud on laenu omanikuga seotud ettevõttele 5 000 000 krooni.

Lisa 12. Dividendide tulumaksu arvestus

AS Livonia Kinnisvara jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 4 858 426 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 020 269 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 838 157 krooni.

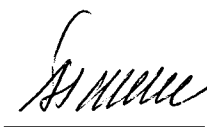
Kui aktsionäride üldkoosolek kinnitab juhatuse kasumi jaotamise ettepaneku dividendidena välja maksta 2008.aastal 50 000 krooni, kaasneb sellega tulumaksukohustus 13 291 krooni.

Allkirjad majandusaasta aruandele

Tegevjuhtkond:

juhataja

Ain Tammvere



25.06.2008

Nõukogu:

nõukogu esimees

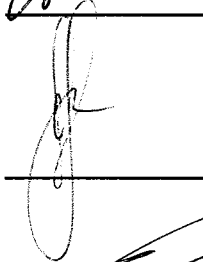
Neinar Seli



25.06.2008

nõukogu liige

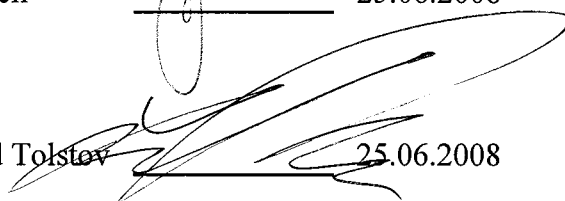
Anti Seli



25.06.2008

nõukogu liige

Leonid Tolstov



25.06.2008

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Livonia Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Livonia Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 17, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Livonia Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartu 25. juunil 2008

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

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Livonia Kinnisvara juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku jaotada 2007.a puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 380 425
2007.a majandusaasta kasum	478 001
Dividendideks	50 000
Jaotamata kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka	428 001
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2007.a kasumi jaotamist.	4 808 426



Aktsionäride nimekiri

seisuga 25. juuni 2008.

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

juhataja  Ain Tammvere