

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

18.06.2009

2264 97996

**AS LIVONIA KINNISVARA**

2008. aasta majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus	01.01.2008
Majandusaasta lõpp	31.12.2008
Äriniimi	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	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
Vannutatud audiitori aruanne.....	19
Kahjumi katmise ettepanek.....	20
Aktsionäride nimekiri.....	21
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).....	22

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühiiseloostus

AS Livonia Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara arendamine ja haldamine.

AS Livonia Kinnisvara majandustulemused 2008.aastal

AS Livonia Kinnisvara müügitulu oli 2008.aastal 325 tuhat krooni (2007.aastal 1,5 miljonit krooni) ja kahjum 435 tuhat krooni (2007.aastal kasum 0,5 miljonit krooni).

AS Livonia Kinnisvara 2008.a andmeid iseloostustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtarvud on järgmised:

	2008	2007
Müügitulu	324 847	1 542 913
Tulu kasv	-78,95%	57,74%
Ärikasumi määr %	-83,00%	60,05%
Puhaskasum	-435 163	478 001
Kasumi kasv	-191,00%	-43,72%
Puhasrentaablus	-134,00%	30,98%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,51	0,07
Koguvara rentaablus ROA	-2,00%	2,27%
Omakapitali rentaablus ROE	-5,00%	5,16%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2008 - müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100

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

* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 - puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2008. aastal kinnisvara müüki ei toimunud.

Kinnisvara üürist saadi 2008.aastal tulu 324 tuhat krooni, mis on rohkem 132 tuhat krooni kui 2007.aastal.

Investeeringud

Aruandeaastal aktiivset ehitustegevust objektidel Ülikooli 14 ei toimunud, investeeriti 42 tuhat krooni. 2008.aastal soetati kinnisvara 2 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.

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

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2009.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.

juhataja  Ain Tammvere

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

AS Livonia Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2008.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



18.06.2009



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....18.06.09
Signature/allkiri.....*Ku*
Audiitorbüroo ELSS AS

Bilanss

(kroonides)

	Viide lisale	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha		181 386	45 200
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	0	27 158
Ettemaksed		5 739	7 540
Nõuded ja ettemaksed kokku		5 739	34 698
Müügiootel põhivara		194 000	194 000
Käibevara kokku		381 125	273 898
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	13 517 652	11 849 954
Materiaalne põhivara	4	8 961 397	8 935 233
Põhivara kokku		22 479 049	20 785 187
VARAD KOKKU		22 860 174	21 059 085
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud	5	0	3 500 000
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		238 343	9 862
Maksuvõlad	2	6 036	28 205
Intressivõlad		495 864	154 933
Võlad ja ettemaksed kokku		740 243	193 000
Lühiajalised kohustused kokku		740 243	3 693 000
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	6	12 316 315	7 203 626
Muud pikaajalised võlad		126 320	0
Sihtfinantseerimine	7	904 033	904 033
Pikaajalised kohustused kokku		13 346 668	8 107 659
Omakapital			
Aktiivkapital	8	4 000 000	4 000 000
Reservkapital		400 000	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 808 426	4 380 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-435 163	478 001
Omakapital kokku		8 773 263	9 258 426
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		22 860 174	21 059 085

juhataja



Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....18.06.09.....

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

Audiitorbüroo ELSS AS

Kasumiaruanne

(kroonides)

(SKEEM 1)

	Viide lisale	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	9	324 847	1 542 913
Muud äritulud		0	1 029
Äritulud kokku		324 847	1 543 942
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	191 533	298 139
Mitmesugused tegevuskulud		51 066	53 891
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3,4	353 385	266 351
Ärikulud kokku		595 984	618 381
Ärikasum (-kahjum)		-271 137	925 561
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-724 547	-419 669
Muud finantstulud ja -kulud		573 812	314
Finantstulud ja -kulud kokku		-150 735	-419 355
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-421 872	506 206
Tulumaks		13 291	28 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-435 163	478 001

juhataja



Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....18.06.09.....

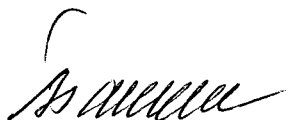
Signature/allkiri.....KNU.....

Audiitorbüroo ELSS AS

Rahavoogude aruanne

	Viide lisale	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-271 137	925 561
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3,4	353 385	266 351
Äritegevusega seotud nõuete muutus		28 959	133 158
Nõuded ostjate vastu		0	880
Maksude ettemaksed		27 158	139 818
Ettemaksed		1 801	-7 540
Äritegevusest seotud kohustuste muutus		392 337	-25 758
Võlad tarnijatele		386 301	-25 758
Maksuvõlad		6 036	0
Kokku rahavood äritegevusest		503 544	1 299 312
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-1 976 639	-3 443 773
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	1 132 216
Materiaalse põhivara soetus		-70 608	-198 982
Saadud intressid		127	314
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 047 120	-2 510 225
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 940 000	6 600 000
Laenude tagasimaksed		0	-5 000 000
Makstud dividendid		-50 000	-100 000
Makstud dividendide tulumaks		-41 496	-29 870
Makstud intressid		-168 742	-248 217
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 679 762	1 221 913
Rahavood kokku		136 186	11 000
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		 45 200	 34 200
Raha ja raha ekvivalentide muutus		136 186	11 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		181 386	45 200

juhataja



Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....18.06.09.....

Signature/alkiri.....[Signature].....

Audiitorbüroo ELSS AS

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktsia- kapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruande- aasta kasum/ kahjum	Reserv kapital	Kokku
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
2007.a kasumi jaotamine	0	428 001	-428 001	0	0
Dividendid	0	0	-50 000	0	-50 000
Aruandeaasta kahjum	0	0	-435 163	0	-435 163
31.12.2008	4 000 000	4 808 426	-435 163	400 000	8 773 263

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

juhataja  Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....18.06.09.....
 Signature/allkiri.....KUN.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

AS Livonia Kinnisvara 2008. 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.

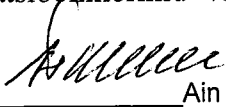
Materiaalne põhivara

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 10 000 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	piiramatult
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 ilmnenud asjaolusid, mis võivad

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 17.06.09

Signature/allkiri.....

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 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

juhataja  Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....19.06.09.....

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

Audiitorbüroo 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 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 21/79 (kuni 31.12.2008 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31.12.2007 maksumäär 22/78) 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 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.


juhataja _____ Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.06.09.....

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.

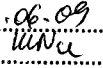
Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel on lähtutud tulude-kulude vastavuse printsiibist. Valitsuse sihtfinantseerimine, mida saadi perioodi tegevuskulude kompenseerimiseks, arvestatakse perioodi tuluna, millal sihtfinantseerimise summat saab usaldusväärselt ja objektiivselt määrata ning kui laekumine 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.....19.06.09
Signature/allkiri.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	5 159	27 158	0
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	28 205
Maamaks	0	877	0	0
Kokku	0	6 036	27 158	28 205

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus 31.12.2006	9 777 555
Soetamine	3 040 868
Soetusmaksumus 31.12.2007	12 818 423
Soetamine	1 976 639
Soetusmaksumus 31.12.2008	14 795 062
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-716 012
Arvestatud kulum	-252 457
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-968 469
Arvestatud kulum	-308 941
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-1 277 410
Jääkmaksumus 31.12.2006	9 061 543
Jääkmaksumus 31.12.2007	11 849 954
Jääkmaksumus 31.12.2008	13 517 652

Kinnisvarainvesteeringute üüritulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:

	2008	2007
Üüritulu	324 000	192 000
Halduskulud	191 533	329 582

juhataja



Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....18.06.09.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed põhivara eest	Lõpetamata ehitus	KOKKU
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
Soetamine	28 235	0	42 373	70 608
Soetusmaksumus 31.12.2008	227 217	0	8 792 518	9 019 735
Arvestatud kulum	-13894	0	0	-13 894
Akumuleer. kulum 31.12.2007	-13 894	0	0	-13 894
Arvestatud kulum	-44 444	0	0	-44 444
Akumuleer. kulum 31.12.2008	-58 338	0	0	-58 338
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
Jääkmaksumus 31.12.2008	168 879	0	8 792 518	8 961 397

Lisa 5. Lühiajalised laenud

	Võla saldo	
	31.12.2008	31.12.2007
Laen omanikuga seotud ettevõtelt	0	3 500 000
Kokku	0	3 500 000

Lisa 6. Pikaajalised laenud

	Võla saldo		Laenu intress %	Tähtaeg
	31.12.2008	31.12.2007		
Laen omanikult	2 076 315	2 403 626	0	2013
Laen omanikuga seotud e/v	10 240 000	4 800 000	5 - 6%	2010-2013
Kokku	12 316 315	7 203 626		

Pikaajaliste võlgade alusvaluuta on EEK.

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

juhataja  Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....18.06.09
Signature/allkiri.....K. N. N.
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 7. Sihtfinantseerimine

PHARE toetus Ülikooli 14 ehituse projekteerimisel:

	2008	2007
Sihtfinantseerimise kohustuse saldo aasta algul	904 033	904 033
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 sissemaksena vara üleandmise ja laenude tasaarvlemise teel. Aktsiakapital moodustub 4 000 aktsiast nimiväärtusega 1 000 krooni aktsia.

Aktsiad kuuluvad kahele füüsilisele isikule.

2008. aastal on välja kuulutatud ja aktsionäridele välja makstud dividende summas 50 000 krooni. Väljamakstud dividendidelt tasuti ettevõtte tulumaksu 13 291 krooni.

Lisa 9. Müügitulu

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

	2008	2007
Kinnisvara müük	0	1 268 413
Üüritulud	324 000	192 000
Ärialane nõustamine	847	82 500
Kokku	324 847	1 542 913

Lisa 10. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Kaubakulud	0	134 746
Kinnisvara haldamiskulud	191 533	163 393
Kokku	191 533	298 139

juhataja



Ain Tammvere

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....18.06.09.....
Signature/allkiri.....Kuu.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

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

	2008		2007	
	Müük	Ost	Müük	Ost
Omanikuga seotud ettevõtted	132 847	303 374	82 500	127 205

Saldo	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	203 549	8 605
Omanikuga seotud ettevõtted	203 549	8 605
Intressivõlad	495 864	154 933
Omanikuga seotud ettevõtted	495 864	154 933
Lühiajalised laenud	0	3 500 000
Omanikuga seotud ettevõtted	0	3 500 000
Pikaajalised laenud	12 316 315	7 203 626
Omanik	2 076 315	2 403 626
Omanikuga seotud ettevõtted	10 240 000	4 800 000

Aruandeaastal on saadud laenu omanikuga seotud ettevõttelt 1 940 000 krooni.

Lisa 12. Dividendide tulumaksu arvestus

AS Livonia Kinnisvara jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 4 373 263 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 918 385 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 454 878 krooni.

juhataja  Ain Tammvere

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.06.09.....
Signature/allkiri..........
Audiitorbüroo ELSS AS

Allkirjad majandusaasta aruandele

Tegevjuhtkond:

juhataja

Ain Tammvere



18.06.2009

Nõukogu:

nõukogu esimees

Neinar Seli



18.06.2009

nõukogu liige

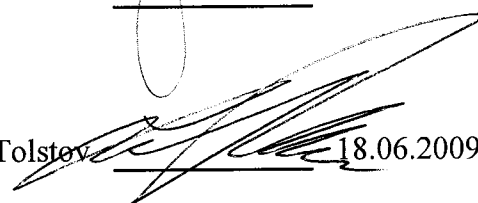
Anti Seli



18.06.2009

nõukogu liige

Leonid Tolstov



18.06.2009



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 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartus 18. juunil 2009

Audiitorbüroo ELSS AS

^

Enn Leppik
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : +372 7 301 330 - Fax : +372 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

Kahjumi katmise ettepanek

AS Livonia Kinnisvara juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku katta 2008.a kahjum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 808 426
2008.a majandusaasta kahjum	-435 163
Kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka	-435 163
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2008.a kahjumi katmist.	4 373 263


juhataja _____ Ain Tammvere

Aktsionäride nimekiri

seisuga 11. juuni 2009

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



Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

	EMTAK	2008
Kinnisvara üürileandmine	68201	324 000
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	847
Kokku		324 847

juhataja  Ain Tammvere