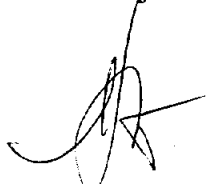


**KONSOLIDEERMISGRUPI
2005. MAJANDUSAASTA ARUANNE**

ÄRINIMI	AS KINNISVARABÜROO LVM
ÄRIREGISTRI KOOD	10033331
AADDRESS	Rüütli 38, Pärnu 80011
TELEFON	4477000
FAKS	4477009
KODULEHEKÜLG	www.lvm.ee
PÕHITEGEVUSALA	Kinnisvara vahendus ja hindamine
MAJANDUSAASTA ALGUS	1.jaanuar 2005.a.
MAJANDUSAASTA LÕPP	31.detsember 2005.a.
TEGEVJUHT	Andres Sutt
AUDIITOR	Aino Allas

SISUKORD

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3-4
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaruandele	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaruandele:	
Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10-12
Lisa 2. Arvestuspõhimõtete ja esitlusviisi muutused	12
Lisa 3. Müügitulu	13
Lisa 4. Muud äritulud	13
Lisa 5. Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 6. Raha	14
Lisa 7. Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 8. Muud lühiajalised nõuded	14
Lisa 9. Varud	14
Lisa 10. Materiaalne põhivara	15-16
Lisa 11. Tütarettevõtted	16
Lisa 12. Laenukohustused	16
Lisa 13. Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14. Maksuvõlad	17
Lisa 15. Omakapital	17
Lisa 16. Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus	18
Lisa 17. Kapitali- ja kasutusrendid	18
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideeritava bilanss	20
Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Kasumi jaotamise ettepanek	24
Aktsionäride nimekiri	25
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad majandusaasta aruandele	26



Andres Sutt
Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

AS Kinnisvarabüroo LVM konsolideerimisgruppi kuuluvad peale emaettevõtte tema kaks tütarettevõtet:

- osahing LVM Haldus, mis tegeleb kinnisvara haldusteenuse pakkumisega
- osahing Väike Maa, mille tegevusvaldkonnaks on kinnisvaraarendus.

Nimetatud osahingutes on Kinnisvarabürool LVM 100%-line osalus.

AS Kinnisvarabüroo LVM tegevusvaldkondadena olid peamiseks vahendustegevus ja hindamistööd.

Tütarettevõtte LVM Haldus OÜ on käivitanud haldustegevuse, hallates Pärnu linnas ca 400 kortetit ja lisaks veel äripinnad. 2006.a. on plaanis teenuse kvaliteeti tõsta, alustades oma hooldusteenuse pakkumisega. Lisaks on kavas suurendada hallatavate objektide hulka.

Tütarettevõtte Väike Maa oü omab Papiniidu piirkonnas 9 kinnistut, millel on plaanis alustada arendustegevust 2006.a., sõltuvalt piirkonna infrastruktuuride rajamise kiirusest kohaliku omavalitsuse poolt. 2005.a. osahingul aktiivne majandustegevus puudus.

Kogu konsolideerimisgrupi 2005. aasta müügitulu oli 10 605837 krooni.

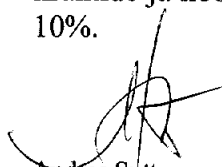
Töötajate keskmine arv oli 2005.a. 13 töötajat.

Kogu töötasude summa oli 3 192748 krooni. Juhatuselise liikme tasu oli 167974 krooni, nõukogu liikmete tööd ei tasustatud, ning muid hüvesid juhatuselise ega nõukogu liikmed ei saanud.

2005.a. loodi juurde 2 uut töökohta. Aruandeaastal soetati juurde arvuteid ja täiendati arvutitarkvara.

2005 aasta majanduskeskond oli kinnisvaratehingutele soodne nii Eesti tervikuna kui Pärnus ja Pärnu Maakonnas, kus ettevõtte tegutseb. Pärnu kinnisvaratehingute osakaal kogu Eesti tehingutest moodustas arvuliselt 7,2% ja väärtuseliselt 5,4%. Koretriturg, mis on põhiline turg, kus ettevõtte tegutseb oli samuti kiiresti kasvav ning vastavalt statistikale müüdi 2005. aastal 20% enam kortereid kui 2004.a.

Uutest korteritest lisandus Pärnu linnas 2005 aastal turule 500-600 korterit, millest ettevõtte osa müügil oli hinnaguliselt vähemalt 30-40%. Samas oli ettevõtte osakaal kruntide ja hoonestatud kinnistute müügist marginaalne ning turuosa selles vallas oli alla 10%.



Andres Sutt
Juhatuselise liige

Peamised finantssuhtarvud konsolideerisgrupi majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta:

	2005.a.	2004.a.
Maksevõime tase	1,58	1,34
Võlakordaja %	61,08	72,02
Omakapitali kordaja %	38,92	27,98
Käiberentaablus	19,75	4,24
Omakapitali puhasrentaablus	43,78	9,95

Kuna prognooside põhjal jätkub ka 2006.a. kinnisvaraturul aktiivne arendustegevus, siis plaanime 2006.a.aastal suurendada müügitulu.

2006.a. on plaanis laiendada bürood, võtta juurde kaks maaklerit ja hindaja assistent.

Kavas on suurendada investeeringuid töötajate koolitusse, samuti kaasajastada arvutid ja tarkvara.

Andres Sutt juhatuseliige 13.märts 2006

Ingmar Saksing juhatuseliige 13.märts 2006

**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE.**

Käesolevaga deklareerimine oma vastutust lehekülgedel 6-23 esitatud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

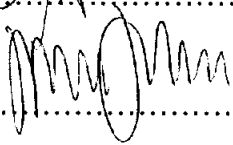
- konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.

Andres Sutt

juhatuse liige 

13.märts 2006.a.

Ingmar Saksing

juhatuse liige 

13.märts 2006.a..

KONSOLIDEERITUD BILANSS

	2005.a.	2004.a.	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha	1 788254	1 194596	6
Nõuded ja ettemaksed	4 885529	2 813289	7
Varud	5 038218	5 019721	9
Käibevara kokku	11 712001	9 027606	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	580748	585543	10
Põhivara kokku	580748	585543	
VARAD KOKKU	12 292749	9 613149	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 008950	4 852184	12
Võlad ja ettemaksed	2 421213	1 878649	13
Lühiajalised kohustused kokku	7 430163	6 730833	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised liisingukohustused	78570	192528	17
Pikaajalised kohustused kokku	78570	192528	
Omakapital			
Aksia- ja osakapital	663000	663000	15
Kohustuslik reservkapital	70677	69870	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 956111	1 689260	
Aruandeaasta kasum	2 094228	267658	
Omakapital kokku	4 784016	2 689788	
KOHUST. JA OMAKAPITAL KOKKU	12 292749	9 613149	

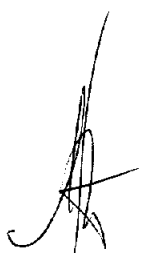


Andres Sutt
Juhatuse liige

Arvud on esitatud ainult informatsiooniks
(notarially certified for identification purposes only)
25.04.06
Kinnisvarabüroo LVM

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	2005.a.	2004.a.	Lisad
Müügitulu	10 605837	6 311175	3
Muud äritulud	71696	15191	4
Kaubad, toore, materjal, teenused	-3 266013	-2 536469	
Mitmesugused tegevuskulud	-939403	-688473	
Tööjõu kulud:			
Palgakulud	-3 192748	-2 049279	
Sotsiaalmaksud	-1 067664	-685923	
Põhivara kulum	-142045	-107042	
Muud ärikulud	-5961	-3000	
Ärikasum	2 063699	256180	
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud ja -kulud	30037	12170	5
Kasum(-kahjum) valuutakursi muutustest	492	-692	5
Finantstulud ja -kulud kokku	30529	11478	
Kasum enne tulumaksustamist	2 094228	267658	
Aruandeaasta puhaskasum	2 094228	267658	
s.h. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	2 094228	267658	



Andres Sutt
Juhatuse liige

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2005.a.	2004.a.	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	2 063 699	256 180	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	142 045	107 042	10
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-628 241	-187 027	7
Varude muutus	-18 497	-43 964	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem.muutus	542 564	370 232	13
Makstud intressid	-15 215	-17 967	
Kokku rahavood äritegevusest	2 086 355	484 496	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	-137 250	-71 822	10
Antud laenud	-5 294 000	-1 500 000	8
Antud laenude tagasimaksed	3 850 000	300 000	8
Saadud intressid	45 252	30 137	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 535 998	-1 241 685	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	250 000	170 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-100 000	-96 000	
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-107 191	-228 248	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	42 809	-154 248	
Rahavood kokku	593 166	-911 437	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 194 596	2 106 725	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	593 166	-911 437	
Valuutakursi muutuste mõju	492	-692	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 788 254	1 194 596	



Andres Sutt
Juhatuse liige

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksia- (osakapital)	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2004.a.	663000	66677	1 692453	2 422130
2004.a. pukaskasum	-	-	267658	267658
Kohust. reservkapitali suurend.	-	3193	-3193	-
Saldo 31.12.2004.a.	663000	69870	1 956918	2 689788
2005.a. puhaskasum	-	-	2 094228	2 094228
Kohust. reservkapitali suurend.	-	807	-807	-
Saldo 31.12.2005.a.	663000	70677	4 050339	4 784016



Andres Sutt
Juhatuse liige

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.

LISA 1.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID.

AS Kinnisvarabüroo LVM konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutatud soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

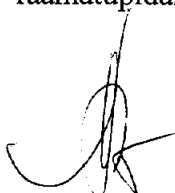
Kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1

Konsolideerimine.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab AS Kinnisvarabüroo ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on emaettevõtjatele üle läinud ja nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontrsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli eman ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll ja kui emaettevõtte omab üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsenrisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.



Andres Sutt
Juhatuse liige

Tulu kajastamine.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omadiga seotud riskid on läinud üle ostaja ning müügitulu ja tehninguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Raha ja raha ekvivalendid.

Raha ja raha ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja pangas ning rahaturufondi osakud. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsvarad.

Kõik finantsvarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Varud.

Varud (kinnistud) - võetakse arvele nende soetusmaksumuses ostu-müügi tehingu sõlmimisel.

Materiaalne põhivara.

Põhivarana võetakse arvele varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 5000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 krooni, kantakse kasutusele võtmisel 100% kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku vara (maksumusega 2000 kuni 4999 krooni) üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivarale eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara amortisatsiooninormid vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja muutused kajastatakse edasiulatuvalt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.



Andres Sutt
Juhatuse liige

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.detsembrini 2005.a. väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 24/76 ning alates 1.jaanuarist 2006.a. on maksumääraks 23/77 netodividendelt.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on täies ulatuses kantud kuluks.

Alates 01.01.2005 jõustusid mitmed muudatused ja täiendused Raamatupidamise Toimkonna juhendites. Nende muudatuste ja täienduste tulemusena on kontsern muutnud oma aruande koostamisel kasutatavaid arvestuspõhimõtteid ja esitlusviise järgmiselt:

1) Tulenevalt RTJ 11 muudatustest kajastatakse investeeringuid tütaettevõttesse emaeettevõtte konsolideerimata bilansis (vt.lisa) alates käesolevast aastast soetusmaksumuse meetodil. Eelnevalt on nimetatud investeeringuid emaeettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Nimetatud arvestuspõhimõtte muutuse tulemusena on korrigeeritud käesolevas aruandes võrdlusandmeid selliselt, nagu oleks uut arvestuspõhimõtet rakendatud alati, s.t. et 2004.a. finantstulusid vähendati summas 135433 krooni. Jaotamata kasumit seisuga 01.01.2004.a. vähendati 135433 krooni, ning investeeringuid tütarettevõtetesse vähendati 135433 krooni.


Andres Sutt
Juhatuse liige

dr. 04.06

LISA 3. MÜÜGITULU.

	2005.a.	2004.a.
Tegevusalad:		
Hindamine	916626	554141
Vahendusteenus	7 501281	4 602557
Teenuste müük	1 694221	945678
Haldus	493628	208799
Muud	81	-
KOKKU	10 605837	6 311175

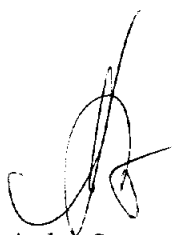
Kogu müügitulu piirkond on Eesti Vabariik

LISA 4. MUUD ÄRITULUD

Viivised, leppetrahvid	10000	14631
Kindlustushüvitised	61469	-
Muud äritulud	227	560
KOKKU	71696	15191

LISA 5. FINANTSTULUD JA -KULUD

Intressitulu	45252	30137
Intressikulu	-15215	-17967
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	492	-692
KOKKU	30529	11478



Andres Sutt
Juhatuse liige

Arutanud ja kinnitanud
Konsolideerimisgrupi juhatuse liikmed
25.04.06

LISA 6. RAHA

	31.12.2005.a.	31.12.2004.a.	Lisa
Sularaha kassas	612738	191634	
Raha arvelduskontodel pangas	1 175516	1 002962	
KOKKU	1 788254	1 194596	

LISA 7. NÕUDED JA ETTEMAKSED

Nõuded ostjate vastu	1 071380	320352	
Viitlaekumised	493	3106	
Muud lühiajalised nõuded	3 799000	2 471316	8
Ettemaksed teenuste eest	14656	18515	
KOKKU	4 885529	2 813289	

LISA 8. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

Antud lühiajalised laenud	3 779000	2 355000	
Muud lühiajalised nõuded	-	116316	
KOKKU	3 799000	2 471316	

LISA 9. VARUD

Kinnistud	5 038218	5 019721	
KOKKU	5 038218	5 019721	

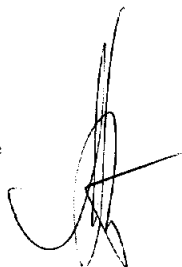


Andres Sutt
Juhatuse liige

LISA 10. MATERIAALNE PÕHIVARA

	Arvutustehnika	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus			
Seis 01.01.2004.a.	163198	144970	308168
Soetatud põhivara	32797	566984	599781
Mahakantud põhivara	-29263	-37171	-66434
Seis 31.12.2004.a.	166732	674783	841515
Soetatud põhivara	93961	14389	108350
Mahakantud põhivara	-63847	-30776	-94623
Seis 31.12.2005.a.	196846	658396	855242
Kulum			
Seis 01.01.2004.a.	127426	142005	269431
Arvestatud kulum	29188	77854	107042
Mahakantud põhivara kulum	-29263	-37171	-66434
Seis 31.12.2004.a.	127351	182688	310039
Arvestatud kulum	43781	98264	142045
Mahakantud põhivara kulum	-63847	-30776	-94623
Seis 31.12.2005.a.	107285	250176	357461
Jääkväärtus 01.01.2004.a.	35772	2965	38737
Jääkväärtus 31.12.2004.a.	39381	492095	531476
Jääkväärtus 31.12.2005.a.	89561	408220	497781
Investeering kunsti			
Seisuga 01.01.2004.a.	54067		
Seisuga 31.12.2004.a.	54067		
Soetatud 2005.a.	28900		
Seisuga 31.12.2005.a.	82967		
Kokku põhivara jääkväärtuses 31.12.2004.a.			585543
Kokku põhivara jääkväärtuses 31.12.2006.a.			580748

Andres Sutt
Juhatuse liige



Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara – muu materiaalne põhivara

	31.12.2005.a.	31.12.2004.a.
Soetusmaksumuses	527959	527959
Bilansiline jääkväärtus	375800	457284

LISA 11. TÜTARETTEVÕTTED

Kontserni osalused seisuga 31. detsember:

	Osalus %		Kontserni osa omakapitalist	
	2005.a.	2004.a.	2005.a.	2004.a.
Osaühing Väike Maa	100%	100%	146446	181952
Osaühing LVM Haldus	100%	100%	226180	167598

LISA 12. LAENUKOHUSTUSED

2005.a.	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1-5 aastat	Kohustus kokku
Laenud füüsilistelt isikutelt	2 460000	-	2 460000
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 435000	-	2 435000
Liisingukohustus	113950	78570	192520
Laenukohustus kokku	5 008950	78570	5 087520
2004.a.			
Laenud füüsilistelt isikutelt	2 460000	-	2 460000
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 285000	-	2 285000
Liisingukohustus	107184	192528	299712
Laenukohustus kokku	4 852184	192528	5 044712



Andres Sutti
Juhatuse liige

LISA 13. VÕLAD JA ETTEMAKSED

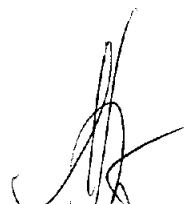
	31.12.2005	31.12.2004
Võlad tarnijatele	353087	294973
Ostjate ettemaksed	401979	297368
Klientide tagatisrahad	586157	679091
Maksuvõlad	543747	264721
Võlad töövõtjatele	535620	341873
Muud võlad	623	623
KOKKU	2 421213	1 878649

LISA 14. MAKSUVÕLAD

	31.12.2005	31.12.2004
Käibemaks	172218	52753
Sotsiaalmaks	217325	121096
Üksikisiku tulumaks	137047	80721
Töötuskindlustus maksed	7308	5033
Kogumispensioni maksed	8526	3138
Ettevõtte tulumaks	1323	1980
KOKKU	543747	264721

LISA 15. OMAKAPITAL

Emaettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2005.a. on 51 A aktsiat, väärtusega 13000 krooni. Kokku 663000 krooni.



Andres Sutt
Juhatuses liige

LISA 16. ETTEVÕTTE POTENTSIAALNE TULUMAKSUKOHUSTUS.

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2005.a. moodustab 4 050 339 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 931 578 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 3 118 761 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2005.a.

LISA 17. KAPITALI- JA KASUTUSRENDID.**Kontsern rentnikuna**

Kontsern on kapitalirendi tingimustel soetanud materiaalsel põhivara. Nimetatud soetustest on kontsernil sisuga 31. detsember järgmised kohustused:

	2005.a.	2004.a.
Kohustuste lühiajal. osa – maksetähtajaga kuni 1 aasta	113 950	107 184
Kohustuste pikaajal. osa – maksetähtajaga 1-5 aastat	78 570	192 528
Kapitalirendi võlgnevus kokku	192 520	299 712

2005.a. oli autode kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 107 683 krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutuse rendi maksed jagunevad ajaliselt:

Maksetähtajaga 1-5 aastat - 209 524 krooni

2006.a. kuulub tasumisele kasutuse rendi makseid 98 179 krooni



Andres Sutt
Juhatuse liige

LISA 18. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Kontsern on müünud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

Müügid:

	2005.a.	2004.a.
Juhatuse liikmega seotud firmad	2 901270	1 233034

Nimetatud tehingutest on kontsernil seisuga 31. detsember seotud osapoolte vastu järgmised nõuded:

	2005.a.	2004.a.
Juhatuse liikmega seotud firmad	574660	56640

Kõik teenused on osutatud turuhindades.

Lisaks eelpool kirjeldatud tehingutele on kontsern 2005.a. andnud lühiajalist laenu juhatuse liikmetega seotud firmadele 2 994000 krooni. Laenu tagastamise tähtaeg 31.12.2006.a.


Andres Sutt
Juhatuse liige

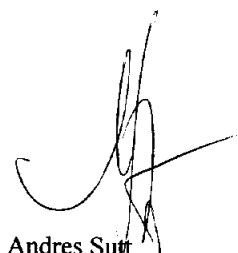
LISA 19. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA BILANSS

	31.12.2005.a.	31.12.2004.a.
Raha	1 617 260	1 098 970
Nõuded ja ettemaksed	4 511 499	2 565 977
KÄIBEVARA KOKKU	6 128 759	3 664 947
Pikaajalised finantsinvesteeringud	208 000	208 000
Materiaalne põhivara	559 623	569 267
PÕHIVARA KOKKU	767 623	777 267
VARAD KOKKU	6 896 382	4 442 214
Võlad ja ettemaksed	2 198 422	1 701 448
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	2 198 422	1 701 448
Muud pikaajalised võlad	78 570	192 528
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	78 570	192 528
Aktiivkapital	663 000	663 000
Kohustuslik reservkapital	66 300	66 300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 818 938	1 557 397
Aruandeaasta kasum	2 071 152	261 541
OMAKAPITAL KOKKU	4 619 390	2 548 238
KOKUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	6 896 382	4 442 214


 Andres Sutt
 Juhatuse liige

LISA 20. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

	2005.a.	2004.a.
Müügitulu	8 478340	5 227494
Muud äritulud	10227	14631
Kaup, toore, materjal, teenused	-1 667332	-1 782306
Mitmesugused tegevuskulud	-773124	-626503
Tööjõukulud:		
Palgakulud	-2 898150	-1 854799
Sotsiaalmaksud	-969070	-620772
Põhivara kulum	-134107	-104538
Muud ärikulud	-5961	-3000
Ärikasum	2 040823	250207
Finantstulud ja -kulud:		
Intressitulud ja -kulud	29837	12026
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	492	-692
Finantstulud ja -kulud kokku	30329	11334
Kasum enne tulumaksustamist	2 071152	261541
Aruandeaasta puhaskasum	2 071152	261541

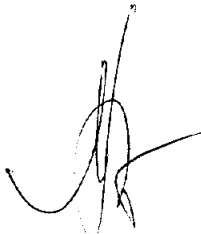


Andres Suut
Juhatuse liige

Arutanud ja kinnitanud: *ds. 04.06*
 Kinnisvarabüroo LVM
 Kinnisvarabüroo LVM juhatuse liige

LISA 21. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOO ARUANNE

Ärikasum	2 040 823	250 207
Põhivara kulum	134 107	104 538
Äritegevusega seotud nõuete ja ettem. muutus	-486 523	-41 599
Varude muutus	-	46 956
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettem.muutus	490 208	183 606
Makstud intressid	-15 215	-17 967
Rahavood äritegevusest kokku	2 163 400	525 741
Põhivara soetus	-124 463	-53 042
Antud laenud	-5 309 000	-1 500 000
Antud laenude tagasimaksed	3 850 000	300 000
Saadud intressid	45 052	29 993
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-1 538 411	- 1 223 049
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-107 191	-228 248
Rahavood finantseerimisest kokku	-107 191	-228 248
Rahavood kokku	517 798	-925 556
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	1 098 970	2 025 218
Raha ja raha ekvivalentide muutus	517 798	-925 556
Valuutakursi muutuste mõju	492	-692
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	1 617 260	1 098 970



Andres Sutt
Juhatuse liige

25.04.06


LISA 22. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Kohustuslik Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
Seisuga 31.12.2003.a .	663000	66300	1 692830	2 422130
Aruandeaasta kasum	-	-	267658	267658
Seisuga 31.12.2004.a.	663000	66300	1 818938	2 548238
Aruandeaasta kasum	-	-	2 071152	2 071152
Seisuga 31.12.2005.a.	663000	66300	3 890090	4 619390

Võrdusandmeid on võrreldes eelmise aasta aruandes esitatuga korrigeeritud.

Andres Sutt
Juhatuse liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Jaotamata kasumi jääk 01.01.2005.a.	1 956111
2005.majandusaasta kasum	2 094228
Jaotamata kasumi jääk peale 2005.majandusaasta aruande kinnitamist	4 050339

Andres Sutt	juhatuse liige	13.märts 2006.a.
Ingmar Saksing	juhatuse liige	13.märts 2006.a.

Andres Sutt
Juhatuse liige

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

Nimi	Elukoht	Iiskukood	Aktsiate arv	Summa
ANDRES SUTT	Karusselli 72 Pärnu linn.	36504254237	17	221000
INGMAR SAKSING	Aisa 52 Pärnu linn	37212144233	17	221000
JAAN LEPP	Värsi 23 Tallinn	36003190240	17	221000



Andres Sutt
Juhatuse liige

**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD
2005. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.**

AS Kinnisvarabüroo LVM juhatus on koostanud konsolideeritud 2005. majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 13.03.2006a.

Juhatus:

Andres Sutt juhatus liige 13.märts 2006a.

Ingmar Sasking juhatus liige 13.märts 2006a.

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust, läbi vaadanud ja aktsionäridele esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Jaan Lepp nõukogu liige 05.mai 2006a.

Ülle Lepp nõukogu liige 05.mai 2006a.

Aivo Kurik nõukogu liige 05.mai 2006a.

**Audiitori järeldusotsus
AS Kinnisvarabüroo LVM aktsionäridele**

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Kinnisvarabüroo LVM (emaettevõtte) ja selle tütaretevõtete (kontsern) 31.12.2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis näitab 2005. aasta majandustulemuseks 2 094 228 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2005 12 292 749 krooni. Nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 6-23 ja selle eest vastutab emaettevõtte juhatuse. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et 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 läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ja 2005. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Pärnus,
25. aprillil 2006. a.



Aino Allas
Vannutatud audiitor
OÜ A & P Projekt