

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Aktsiaselts Kolde**registrikood: 10423374**

tänava/talu nimi, Jõe 2B
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 144 630

faks: +372 6 144 631

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Võlad tarnijatele	14
Lisa 11 Saadud ettemaksed	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 13 Aktsiakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Turustuskulud	15
Lisa 17 Üldhalduskulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	16
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 20 Tulumaks	16
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Kolde AS jätkas 2009. aastal majandustegevust hoonestusprojektide arenduse ja müügi tegevusalal (EMTAK: 41101)

AS Kolde omas 2009 aasta alguseks hoonestusõiguseid Helme tn; Helme 5, 7; osaliselt Helme 9 ja Helme 11; Helme 16 ja 16b, Helme 18 kestvusega 50 aastat alates 10.09.1999. Kogu AS Kolde majandustegevus on jätkuvalt suunatud ülalnimetatud hoonestusõiguste realiseerimisele läbi arendustegevuse, mille tulemusena on valminud või valmimisjärgus kuuest etapist koosnev 12 kaasaegset 5-korruselist kortermaja 340 korteriga. 2009 aastal realiseeris AS Kolde korterihoonestusõigusteks jagatuna suure osa Helme tn. 9 ja osa Helme tn. 7 hoonestusõigustest. Vaatamata järjest süvenevale majanduskriisile ning kinnisvaratehingute järsule langusele Tallinna korteriturul, leidsime ostja kokku 44 valminud korterile (2008.aastal 51 korterit).

2009 aastal jätkas AS Kolde investeringuid ehitustegevusse, mille tulemusel valmis aruandeaasta augustis järjekorras neljanda etapina (Helme 7) kaks kortermaja. Novembrikuus lõpetati detailplaneeringus ettenähtud kvartalisest teede ehitus ning jätkati haljasalade rajamist. Aastavahetuseks puhastati võsast Helme 5 ja Helme 16 krundid, et 2010. aastal võimalikult varakult jätkata uue etapiga hoonestuskohustuse uue etapiga.

Kinnisvaraturu ostu-müügitehingute langus pidurdus 2009. aasta jaanuaris-veebruaries ning uute korterite müük stabiliseerus. Kuid vaatamata müügimahtude suhtelisele stabiliseerumisele, jätkus valmistoodangu ühikuhindade langus, mida vedas nii finantsinstitutsioonide surve arendajatele kui ka kodumajapidamiste pessimistlikud reageeringud majandussurutisele. Võtmeteguriks müügitegevuses kujunes turutrendide pidev jälgimine ja paindlik hinnapoliitika. Esmased hinnalangustajad enamasti võitsid käibes ning lõpptarbija lükkas ostuotsust võimalikult kaugemale, lootes osta veelgi odavamalt. Arendajate pankrotilaine ning järsult kahanev pakkumine kinnisvarasektoris, just uute korterite segmendis, pidurdas III kvartali lõpuks hinnalanguse ning põõras selle IV kvartali lõpuks kergesse tõusu. Languse peatumine nii majanduses tervikuna, kui ka töötuse määras annab alust mõõdukaks optimismiks uusarenduste rajajatele ning peaks veidigi leevendama uute korterite defitsiiti Tallinnas 2010. aasta lõpul 2011. aasta algul.

AS Kolde tegi 2009. aastal investeringuid arendustegevusse üle 20 milj. krooni (2008.aastal 139,1 milj. krooni). Ettevõtte varade maht kahanes peamiselt laos oleva valmistoodangu müügi tõttu 55,9 milj. kroonini. Ettevõtte käive oli 49,7 milj. krooni ja kahjum 12,9 milj. krooni. Ettevõtte ärikahjum on põhjustatud hinnataseme langusest kinnisvarasektoris, mis on sundinud juhatust täiendavalt hindama alla valminud korterite laojääki vastavalt bilansipäeva turutasemele. Varudena kajastatud korterite ja müügiks ostetud kinnistute allahindluses lähtuti hinnanguliselt neto realiseerimismaksumusest. Varade õiglase väärtuse määramisel on kasutatud atesteeritud hindajate ekspertarvamusi. Ettevõtte tegevus on kontsentreeritud allesoleva valmiskorterite laojäägi suhteliselt kiirele müügile, et tagada optimaalne laenu teenindus ning piisav arendussuutlikkus uute etappide realiseerimise näol tulevikus. Kuna kinnisvaraturg on oma hinnas ja mahus stabiliseerunud siis täiendavate allahindluste tegemine ei ole bilansipäevajärgsete sündmuste taustal aktuaalne.

2010

2010. aastal jätkab AS Kolde Helme tänava uuselamurajoonis mõõduka optimismiga arendustegevust ning alustab viiendas etapis kahe kortermaja (Helme 5) ehitust, mis peaksid valmima 2011. aasta kevadel. Ettevõtte on muutnud seni valminud hoonete planeeringuid, korterite suurus ja -arvu ning täiendanud turunduskontseptsiooni. Bilansipäeva järgselt on AS Kolde emaettevõtja otsustanud toetada ettevõtte jätkusuutlikust finantsiliselt ning refinantseerida oma laenude tähtajad ettevõttes nii, et AS Kolde majandustegevus oleks jätkusuutlik kõigi kontserniväliste kreditoride suhtes.

Personal

Personal Kolde AS-i tegevust juhib üheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. 2009. aastal juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega maks

Finantssuhtarvud

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2009	2008
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,7	2,0
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	-0,4	-0,1
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	-0,3	-0,1
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	-0,3	-0,5
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	-0,2	-0,3
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,7	0,6
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	-0,7	-4,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Kolde AS raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 005	7 109	2
Nõuded ja ettemaksed	524 452	803 253	3
Varud	55 420 709	87 758 750	6
Kokku käibevara	55 955 166	88 569 112	
Kokku varad	55 955 166	88 569 112	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	71 840 449	40 217 269	8
Võlad ja ettemaksed	8 838 197	3 744 915	9
Kokku lühiajalised kohustused	80 678 646	43 962 184	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	56 379 458	8
Kokku pikaajalised kohustused	0	56 379 458	
Kokku kohustused	80 678 646	100 341 642	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	420 000	420 000	13
Kohustuslik reservkapital	1 200	1 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 193 730	27 517 109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 950 950	-39 710 839	
Kokku omakapital	-24 723 480	-11 772 530	
Kokku kohustused ja omakapital	55 955 166	88 569 112	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	49 761 076	79 988 637	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-57 567 430	-114 889 671	
Brutokasum (-kahjum)	-7 806 354	-34 901 034	
Turustuskulud	-2 187 171	-1 933 476	16
Üldhalduskulud	-385 344	-1 072 624	17
Muud äritulud	0	583 236	15
Muud ärikulud	-235 725	0	18
Ärikasum (-kahjum)	-10 614 594	-37 323 898	
Finantstulud ja -kulud	-2 336 356	-2 386 963	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 950 950	-39 710 861	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 950 950	-39 710 861	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 614 594	-37 323 898	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 233	1 629 117	3
Varude muutus	32 338 041	78 849 650	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 324 269	-9 599 737	9
Kokku rahavood äritegevusest	25 021 483	33 555 132	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-212 039	0	3
Antud laenude tagasimaksed	729 112	0	3
Laekunud intressid	7	23	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	517 080	23	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	19 020 784	17 903 808	
Saadud laenude tagasimaksed	-43 989 101	-47 777 626	
Makstud intressid	-567 350	-6 271 460	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 535 667	-36 145 278	
Kokku rahavood	2 896	-2 590 123	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 109	2 597 232	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 896	-2 590 123	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 005	7 109	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	420 000	1 200	27 517 109	27 938 309
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-39 710 839	-39 710 839
31.12.2008	420 000	1 200	-12 193 730	-11 772 530
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-12 950 950	-12 950 950
31.12.2009	420 000	1 200	-25 144 680	-24 723 480

Täiendav informatsioon aktiivkapitali kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kolde AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel töönaolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavastustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine. Samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Ettevõtte pangakonto Hansapangas kuulub Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääb on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldot bilansipäeva seisuga nõude või kohustusena. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendatakse finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid (vt allpool).

Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele. Samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Varud

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine. Samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmidusse. Kaudsed kulutused, mis liigitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni. Kinnistute ja vallasvarana käsitletavate korterite laenukasutuse kulud arvestatakse soetusmaksumuse hulka kuni kasutusloa väljastamiseni.

Varude, nagu kinnistud ja vallasvarana käsitletavat korterid, kuluks kandmisel nende soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem.

Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdud toodangu kulu real.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud tehingukulutused.

Järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 12.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital.

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	10 000	0
Arvelduskontod	5	7 109
Kokku raha	10 005	7 109

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	312 137	73 865
Muud nõuded	212 039	729 112
Ettemaksed	276	276
Kokku Nõuded ja ettemaksed	524 452	803 253

Sisaldab nõudeid Arco Vara Grupi ettevõtete vastu 212 852 krooni (2008.a.: 729 479 krooni) Lisa 21.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	312 137	73 865	3
Kokku nõuded ostjate vastu	312 137	73 865	

Sisaldab nõudeid Arco Vara Grupi ettevõtete vastu 813 krooni (2008.a. 367 krooni). Lisa 21.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 808 345	1 297 364
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 808 345	1 297 364

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	55 420 709	87 720 264
Ettemaksed varude eest	0	38 486
Kokku varud	55 420 709	87 758 750

AS Kolde omab hoonestusõiguseid Helme tn, Helme 5, 7, 9, 11, 13, 16, 16b, 18. Helme tn 7, 9, 11 ja 13 on jagatud korterihoonestusõigusteks. Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2009. aasta lõpu seisuga varudena kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 55 420 710 krooni (2008: 87 758 750 krooni).

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langemisega alla soetus maksumuse on varusid alla hinnatud ja kuludesse kantud järgnevalt:kogusummas 18 539 545 krooni

s.h. objektidel Helme 7 14 221 180 krooni, Helme 9 3 407 666 krooni, Helme 11 640 699 krooni, Linnamäe 85-46 270 000 krooni ja allahindlust tühistati 6 680 612 krooni sh . Helme 5 3 596 650 krooni, Helme 16 3 083 962 krooni.

Varudena kajastatud korterite ja müügiks ostetud kinnistute allahindluses lähtuti hinnanguliselt neto realiseerimismaksumusest. Varade õiglase väärtuse määramisel on kasutatud atesteeritud hindajate ekspertarvamusi.

2009.aastal on varudesse kapitaliseeritud Arco Vara Grupi ehitus- ja muid teenuseid 20 655 300 krooni (2008.a.: 24 545 257 krooni).

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrenditulu	80 000	61 067	14

Järgmiseks perioodiks kehtivaid rendilepinguid ei ole.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Danske Bank AS Eesti filiaal	46 043 634	46 043 634	0	0	
Arco Vara Kontsernikonto	25 796 815	25 796 815			
Lühiajalised laenud kokku	71 840 449	71 840 449	0	0	
Lühiajalised võlakirjad kokku			0	0	21
Laenukohustused kokku	71 840 449	71 840 449			
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Danske Bank Eesti filiaal	33 653 276	33 653 276	0	0	
Arco Vara Kontsernikonto	6 563 993	6 563 993			
Lühiajalised laenud kokku	40 217 269	40 217 269	0	0	
Lühiajalised võlakirjad kokku			0	0	21
Pikaajalised laenud					
Danske Bank Eesti filiaal	56 379 458	0	56 379 458	0	
Pikaajalised laenud kokku	56 379 458	0	56 379 458	0	
Laenukohustused kokku	96 596 727	40 217 269	56 379 458		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2009	55 420 709	55 420 709
31.12.2008	87 758 750	87 758 750

Sisaldab kohustusi Arco Vara Grupi ettevõtetele 25 796 815 krooni (2008.a.: 6 563 993 krooni), intressimäär 10%. Lisa 21.

2009. aastal tagastati pangale 43 989 101 krooni (2008.a.: 45 393 900 krooni). Ettevõtte lühiajalise pangalaenu intressimäär on 6 kuu Euribor + 2%. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek I ja II järjekohale 135 000 000 krooni, mis koormavad ettevõttele kuuluvaid hoonestusõigusi (kajastatud varuna) bilansilise maksumusega 55 420 709 krooni. Laenu tagaastamistähtaeg 25.05.2010.

Kõik ettevõtte laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 774 583	939 509	9
Maksuvõlad	1 808 345	1 297 364	5
Muud võlad	2 993 102	1 308 042	
Saadud ettemaksed	1 262 167	200 000	9
Kokku võlad ja ettemaksed	8 838 197	3 744 915	

Sisaldab võlga Arco Vara Grupi ettevõtetele 5 240 021 krooni (2008.a.: 1 559 699 krooni). Lisa 21.

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 774 583	939 509	
Kokku võlad tarnijatele	2 774 583	939 509	9

Sisaldab võlgu Arco Vara Grupi ettevõtetele 2 579 718 krooni (2008.a.: 729 246 krooni).

Lisa 11 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Kinnisvara müügiga seotud ettemaksed	1 262 167	200 000	
Kokku saadud ettemaksed	1 262 167	200 000	9

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Ettevõtte kahjum moodustas 31.12.2009 seisuga – 25 144 680 krooni (2008: kahjum 12 193 730 krooni). Seega dividende välja maksta ei saa ja ei teki ka potentsiaalset tulumaksukohustust.

Lisa 13 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	420 000	420 000
Aktsiate arv (tk)	84	84
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	5 000	5 000

Põhikirja kohaselt on lubatud maksimumkapitaliks 1 680 000 krooni.

Juhatus teeb emaettevõttele ettepaneku suurendada aktsiakapitali mitterahalise sissemakse teel.

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	49 761 076	79 988 637
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	49 761 076	79 988 637
Kokku müügitulu	49 761 076	79 988 637
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnistute müük	49 677 743	79 922 681
Ehitustegevus	0	4 889
Rent	80 000	61 067
Muu müügitulu	3 333	0
Kokku müügitulu	49 761 076	79 988 637

Sisaldab müügitulu Arco Vara grupi ettevõtetelt 81 000 krooni (2008.a.: 0 krooni).

Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	583 236
Kokku muud äritulud	0	583 236

Lisa 16 Turustuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Vahendustasud	1 790 086	1 405 162
Reklaamikulud	397 085	528 314
Kokku turustuskulud	2 187 171	1 933 476

Vahendustasud sisaldavad Arco Vara Grupi ettevõtetega tehinguid 1 620 116 krooni (2008.a.: 1 405 163 krooni).

Lisa 17 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	8 188	193 728
Õigusabi ja juriidiline teenus	78 846	201 415
Juhtimisteenus	298 310	677 481
Kokku üldhalduskulud	385 344	1 072 624

Sisaldab Arco Vara Grupi poolt osutatud teenuseid 298 310 krooni (2008.a.: 677 481 krooni). Lisa 21.

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	30 644	0
Muud	203 761	0
Kingitused, annetused	1 320	0
Kokku muud ärikulud	235 725	0

Sisaldab maksusaldo korrigeerimist 165 211 krooni ja kreditoorse võlgnevuse saldo korrigeerimist 38 550 krooni.

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	13	22
Intressikulud	-2 308 952	-2 358 549
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-27 417	-28 414
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 336 356	-2 386 941

Intressikulud sisaldavad 1 829 850 krooni kulusid Arco Vara Grupi ettevõtetele (2008.a.: 2 660 645 krooni), kontsernikonto intress 10%.

Lisa 20 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	Maksustav summa	Tulumaks
Kokku	0	0

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt.

Ettevõtte kahjum moodustas 31.12.2009 seisuga – 25 144 680 krooni (2008: kahjum 12 193 730 krooni). Seega dividende välja maksta ei saa ja ei teki ka potentsiaalset tulumaksukohustust.

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Arco Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	212 852	30 994 436	729 112	7 461 065
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	42 400	367	662 627

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	81 000	4 345 742	772 312	2 832 012
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	20 934 316	287 030	24 712 328

Ettevõtte juhtkonnale aruandeaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmed ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi ega lahkumishüvitist.

Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva

01.03.2010.a. AS Kolde ja AS Merko Ehitus sõlmisid töövõtulepingu 4 kortermaja ehitamiseks ja finantseerimiseks Kodukolde arendusprojekti järgnevas etapis.

Lepingu orienteeruv maksumus on kokku 80 000 000 krooni, mida AS Merko Ehitus rahastab projekti raames 40 000 000 krooni krediidi limiidi ulatuses. Ehituse finantseerimise lõpptähtaeg on veebruar 2013.

Elamukompleks koosneb 96 korterist, suletud netopinnaga 6 370 ruutmeetrit ja kolmekümne kahest majadealusest garaaziboksist. Ehitustööd algavad kolme kuu jooksul alates lepingu allkirjastamisest ja kestavad 20 kuud. Vastavalt töövõtulepingule valmivad esimesed kaks maja 2011. aasta kevadel.

13.04.2010.a. sõlmiti Danske Bank AS-iga leping lühiajalise laenu, mille tagastamistähtaeg oli 25.05.2010.a., 1 857 157 EUR refinantseerimiseks ja uueks laenu tagastamise tähtajaks on 25.05.2011.a., intressimäär EURIBOR + 3,75% aastas.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kolde (registrikood: 10423374) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO TAEVERE	Juhatuse liige	21.04.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Kolde aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Aktsiaselts Kolde raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglase 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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, mis nõuavad, 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 arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor 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, juhtkonna 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 Aktsiaselts Kolde finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantsstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamuses juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2009 on negatiivne ja seega ei vasta Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuetele. Ettevõtte omanike ja juhtkonna tegevusplaan ettevõtte omakapitali vastavusse viimiseks Vabariigi äriseadustikuga on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 13.

Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Rävala 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas
Vandeaudiitor
21.04.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kolde (registrikood: 10423374) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	21.04.2010
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	21.04.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 193 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 950 950
Kokku	-25 144 680
Aruandeaasta kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	49680076	99.84%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	81000	0.16%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Faks	+372 6144601
Faks	+372 6563000
Telefon	+372 6563001
Telefon	+372 6144600
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee/kolde