

07.2002

L16

Majandusaasta aruanne
 01.01.2001.a. - 31.12.2001.a.

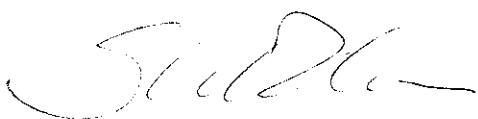
Ärinimi	Koiko Kinnisvara OÜ
Aadress	Mustamäe tee 18 a, Tallinn 10617
Registrinumber	10361162
Telefon	6 200 600
Faks	6 200 699
e-post	stenp@autoparts.ee

Põhitegevusala	Kinnisvara ja hoonete haldamine ja rentimine
Omandivorm	era

Tegevjuht	Sten Pertens
Audiitor	KPMG Estonia
Nõukogu	Jouko Lyyrtö, Otto Myllysilta, Jukka Kock

Sisukord

Tegevusaruanne	lk.	3
Juhatuse deklaratsioon	lk.	4
Raamatupidamise aastaaruanne	lk.	5
<i>Bilanss</i>	lk.	5
<i>Kasumiaruanne</i>	lk.	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.	7
Lisa nr. 1 <i>Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused</i>	lk.	7
Lisa nr. 2 <i>Põhivara</i>	lk.	8
Lisa nr. 3 <i>Pikaajalised kohustused</i>	lk.	9
Lisa nr. 4 <i>Osakapital</i>	lk.	10
Lisa nr. 5 <i>Rahavoogude aruanne</i>	lk.	11
Lisa nr. 6 <i>Maksud</i>	lk.	12
Lisa nr. 7 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	lk.	13
Audiitori järeldusotsus	lk.	14
Kahjumi katmise ettepanek	lk.	15
Majandusaasta aruande allkirjad	lk.	16



17.07.2002

KOIKO KINNISVARA OÜ 2001 aasta tegevusaruanne

Aasta 2001 oli Koiko Kinnisvara OÜ kuues tegevusaasta. Ettevõtte põhitegevus on kinnisvara haldamine ja rentimine.

Koiko Kinnisvara OÜ-le kuuluv asuhoone Mustamäe tee 18A olid rentnikud endiselt AS Kandur ja Balti Autoosade AS.

Möödunud aastal ei tehtud firmas arengu- ja uurimusväljaminekuid, vastavasisulisi väljaminekuid ei ole ette näha ka 2002ndal aastal.

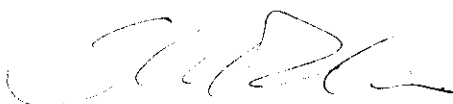
Aastal 2001 tehti olemasolevale laole ja kontorile juurdeehitus (ladu 972m² ja kontor 175m²), mis renditi välja Balti Autoosade AS-ile.

Seoses juurdeehituse finantseerimisega suurendati Koiko Kinnisvara OÜ osakapitali 1 420 000.- EEK võrra. Peale osakapitali suurendamist on Koiko Kinnisvara OÜ osakapital 9 920 000.- EEK, millest 7 370 000.- EEK kuulub Koivunen OY-le ja 2 550 000.- EEK Kone Elevators OY-le.

Nõukogu liikmed ei saanud 2001 aastal oma töö eest tasu. Juhataja tasu oli 42 000.- EEK. Töötajate tasu üldsumma oli 93 261.- EEK.

Aasta keskmine töötajate arv oli 4.

Koiko Kinnisvara OÜ audiitorfirma oli 2001 aastal KPMG Estonia.



2002.05.02

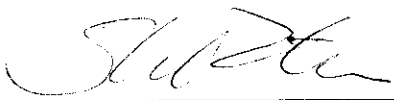
ASUTUSE KINNISVARA OÜ KINNISVARA OÜ

Juhatusdeklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 3 kuni 13 toodud Koiko Kinnisvara OÜ 2001.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab Koiko Kinnisvara OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 02.05.2002, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Koiko Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Tallinn, 2. mai 2002



Sten Pertens
Juhatusesimees

Koiko Kinnisvara OÜ
Reg. 10361162

SISS

02.05.2002

BILANSS
(Kroonides, komakohata)

	31.12.2001	31.12.2000
AKTIVA		
1. Käibevarad		
1.1. Raha- ja Pangakontod	540168	699073
1.2. Ostjatelt laekumata arved	76078	83479
1.3. Maksude ettemaksed (lisa 6)	821074	0
1.4. Muud ettemakstud tul.perioodide kulud	300	20204
Kokku käibevarad	1437620	802756
2. Põhivarad		
2.1. Materiaalne põhivara	47807959	40477959
2.2. Põhivara kulum	-10456858	-8287382
2.3. Ettemaksed põhivara eest	678900	678900
Kokku põhivarad (lisa 2)	38030001	32869477
AKTIVA KOKKU	39467621	33672233

PASSIVA		
3. Lühiajalised kohustused		
3.1. Hankijatele tasumata arved	69804	77867
3.2.1. Võlad emaettevõttele (lisa 7)	1660074	1187638
3.2.2. Võlad sidusettevõttele (lisa 7)	547106	508949
<i>Kokku mitmesugused võlad</i>	<i>2207180</i>	<i>1696587</i>
3.3. Maksuvõlad (lisa 6)	37531	98675
3.4.1. Intressivõlad	0	4743
3.4.2. Võlad töövõtjatele	28716	23900
<i>Kokku viitvõlad</i>	<i>28716</i>	<i>28643</i>
Kokku lühiajalised kohustused	2343231	1901772
4. Pikaajalised kohustused		
4.1. Muud pikaajalised võlad	7032406	7579512
4.2. Võlad emaettevõttele	22439808	17685422
Kokku pikaajalised kohustused (lisa 3)	29472214	25264934
Kokku kohustused	31815445	27166706
5. Omakapital		
5.1. Osakapital	9920000	8500000
5.2. Kohustuslik reservkapital	2664	2664
5.3. Eelmiste aastate kasum (-kahjum)	-1997137	-1540059
5.4. Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-273351	-457078
Kokku omakapital (lisa 4)	7652176	6505527
PASSIVA KOKKU	39467621	33672233

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 02.05.2002

Signature/allkiri.....

Printed name

KASUMIARUANNE
(Kroonides, komakohata)

	2001	2000
1. Realiseerimise netokäive	5360192	4979756
2. Muud äritulud	3	0
3. Äritulud kokku	5360195	4979756
4. Ärikskulud kokku	3316514	3188916
4.1. Elekter, soojusenergia, muud tooted	408589	275574
4.2. Mitmesugused tegevuskulud	520059	651574
4.3. Tööjõu kulud	184861	184124
4.3.1. Palgakulu	138886	138679
4.3.2. Sotsiaalmaksud	45975	45445
4.4. Kulum	2169476	2077638
4.5. Muud ärikskulud	33529	6
5. Ärikasum (-kahjum)	2043681	1790840
6. Finantstulud	9839	8707
6.1. Muud intressi- ja finantstulud	9839	8707
7. Finantskulud	2326871	2256625
7.1. Kahjum kursivahedest	18280	5900
7.2. Muud intressi- ja finantskulud	2308591	2250725
8. Kasum (kahjum)	-273351	-457078

Lisa 1
Koiko Kinnisvara OÜ
Reg. 10361162

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Üldpõhimõtted

2001. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamise tavast. Hea raamatupidamise tava põhimõtted on Eesti Vabariigis kehtestatud 1. jaanuarist 1995 kehtiva raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.
Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2001 ja lõppes 31. detsembril 2001.
Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Välisvaluutapõhised tehingud ja kirjed

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Aastaaruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Ostjatelt laekumata nõuded

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud üle 5000 kroonise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

Amortisatsiooni arvutamist alustatakse põhivara arvelevõtmise kuust. Amortisatsiooninorm ehitistel on 5% aastas ja muul inventaril 20% aastas.

Kohustused

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

Tulude ja kulude arvestus

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.



Lisa 2
Koiko Kinnisvara OÜ
Reg. Nr. 10361162

PÕHIVARA
(kroonides, komakohata)

	aasta alguseks	sissetulek kokku	aruandeperioodi kulum	aasta lõpuks
1. Ehitised				
soetusmaks.	40 117 952	7 330 000	x	47 447 952
akum.kulum	8 023 584	x	2 097 522	10 121 106
2. Muu inventar				
soetusmaks.	360 007	0	x	360 007
akum. Kulum	263 798	X	71 954	335 752
KOKKU				
soetusmaks.	40 477 959	7 330 000	X	47 807 959
akum. kulum	8 287 382	x	2 169 476	10 456 858

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 08.05.2022
Signature/alkiri..... J. Kinnisvara
KPMG Tallinn

44-38861-1000

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, scanning, or otherwise, without prior written permission from John Wiley & Sons, Inc.

Võlg emaettevõttele

Võlgnevus 2001.a. lõpuks 2 437 497.34 FIM = 409 957.62 EUR = 6 414 459.35 EEK
 Intress 11,5% aastas
 Laenu lõpptähtaeg: 30.10.2011

Muud võlakohustused

Võlgnevus 2001.a. lõpuks 10 727.50 EUR = 167 849.33 EEK
Intress 8,3% aastas
Laenu lõpptähtaeg: 30.11.2005

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....02.05.2002.....

Signature/allkiri.....

KPMG Tallinn

Lisa 4
Koiko Kinnisvara OÜ
Reg. 10361162

10361162

10.12.2001

10361162

OSAKAPITAL

Osakapital seisuga 31.12.2001 9 920 000 EEK

Väljalastud osad: 992 tk.

Osad jagunevad: 737 tk Koivunen OY
255 tk. Kone Elevators OY

Osa nimiväärtus: 10 000 EEK

Omakapitali muutuste aruanne

	2001	2000
Osakapital aasta alguseks	8 500 000	8 500 000
Osakapitali suurendamine	1 420 000	-
Osakapital aasta lõpuks	9 920 000	8 500 000
Kohustuslik reservkapital aasta alguseks	2 664	2 664
Kohustuslik reservkapital aasta lõpuks	2 664	2 664
Jaotamata kasum (kahjum) aasta alguseks	-1 997 137	-1 540 059
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	-273 351	-457 078
Jaotamata kasum (kahjum) aasta lõpuks	-2 270 488	-1 997 137
Omakapital kokku aasta lõpuks	7 652 176	6 505 527

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 02.05.2002

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

Lisa 5
Koiko Kinnisvara OÜ
Reg. 10361162

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(Kroonides, komakohata)

	2001	2000
Rahavoog aruandeaasta äritegevusest		
1. Puhaskasum (+)	-273 351	- 457 078
2. Materiaalse ja immat. põhivara amortis.	2 169 476	2 077 638
3. Bilansirühmade muutused		
Nõuded ostjate vastu (-;+)	7 401	11 227
Ettemakstud tul.per. kulud (-/+)	-801 170	
Võlakohustused (+/-)	510 593	244 091
Võlad hankijatele (+/-)	-8 063	-12 092
Maksuvõlad (+/-)	-61 144	2 521
Viitvõlad (+/-)	73	7 470
Kokku rahavoog aruandeaasta äritegevusest	1 543 815	1 873 777
B. Rahavoog aruandeaasta investeringutest		
1. Põhivarade ost (-)	-7 330 000	-8 113
2. Seadmete ostmisel tegelikult tasutud	-	-678 900
Kokku rahavoog aruandeaasta investeringutest	-7 330 000	-687 013
C. Rahavoog aruandeaasta finantseerimisest		
1. Võetud pikaajalist laenu (+)	6 414 460	685 831
2. Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil (-)	-2 207 180	-1 696 586
3. Laekus raha aktsiate emissioonist (+)	1 420 000	-
Kokku rahavoog aruandeaasta finantseerimisest	5 627 280	-1 010 755
Kokku ettevõtte rahavoog (A+B+C)	-158 905	176 009
D. Ettevõtte rahajäägi muutus		
1. Kassa- ja pangakontode jääk 01.01.00	523 064	
2. Kassa- ja pangakontode jääk 01.01.01	699 073	
3. Kassa- ja pangakontode jääk 31.12.01	540 168	
Kokku rahajäägi muutus	-158 905	176 009

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 08.05.2002
Signature/allkiri..... [Signature]

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

1. Koiko Kinnisvara OÜ ja emaettevõtte Koivunen OY vahelised tehingud aruandeperioodil olid järgmised:

Bilansis on lühiajalise kohustusena emaettevõttele kajastatud 1996. aastal saadud pikaajalise laenu, 2000. aastal saadud pikaajalise laenu ja 2001. aastal saadud laenu osad summas 1 660 074 krooni, millede tagasimaksmise tähtaeg on 2002. aastal.

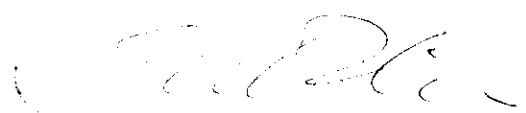
2. Koiko Kinnisvara OÜ ja sidusettevõtte Kone Elevators OY vahelised tehingud.

Bilansis on lühiajalise kohustusena sidusettevõttele kajastatud 1996. aastal saadud pikaajalise laenu ja 2000. aastal saadud pikaajalise laenu osad summas 547 106 krooni, millede tagasimaksmise tähtaeg on 2002. aastal.

3. Koiko Kinnisvara OÜ ja temaga ühise kontrolli all oleva ettevõtte Balti Autoosade AS vahelised tehingud aruandeperioodil olid järgmised:

	2001	2000
Müüdud renditeenused	3 102 888	2 955 132
Müüdud kommunaalteenused	741 820	530 081

Nõude jääk müüdud kommunaalteenuste eest 31.12.2001 seisuga on esitatud ostjatelt laekumata arvetena summas 56 324 krooni.



12

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 02.05.2002
Signature/allkiri..... JOK
KPMG, Tallinn

MAKSUD

	2001	2000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	821 074	-
Käibemaks	821 074	-
Maksuvõlad	37 531	98 675
Käibemaks	-	66 105
Tulumaks mitteresidentidele		
tehtavatelt väljamaksetelt	24 337	18 717
Kinni peetud füüsilise isiku tulumaks	5 726	6 104
Sotsiaalmaksud	7 468	7 749

KPMG, Tallinn



KPMG Estonia

Ahtri 10A
10151 Tallinn
Estonia
Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777

KINNISVARA OÜ
KINNISVARA OÜ
KINNISVARA OÜ

10.05.2002

KINNISVARA OÜ KINNISVARA OÜ KINNISVARA OÜ

Audiitori järelatusotsus

Koiko Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Koiko Kinnisvara OÜ 31. detsembril 2001 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega 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 meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt Koiko Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2001 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 2. mai 2002

AS KPMG Estonia


Taivo Epner
vannutatud audiitor

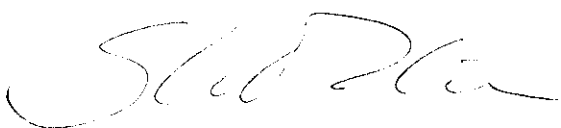

Eeli Lääne
vannutatud audiitor



Kahjumi katmise ettepanek

Eelmiste perioodide katmata kahjum	1 997 137 krooni
2001. aasta kahjum	273 351 krooni
Kokku katmata kahjum seisuga 31.12.2001	2 270 488 krooni

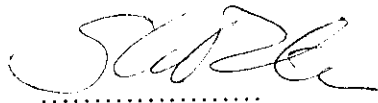
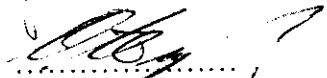
Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum tulevaste aastate kasumist.



Majandusaasta aruande allkirjad

Koiko Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2001 aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kahjumi katmise ettepaneku. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud.

Koiko Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne koosneb 16 leheküljest, mis sisaldab tegevusaruannet, raamatupidamise aastaaruannet, audiitori järelauditsust ja juhatuse ettepanekut kahjumi katmise kohta.

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatusesimees	Sten Pertens	02.05.02	
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Jouko Lyyrtö	14.5.2002	
Nõukogu liige	Otto Myllysilta	14.5.2002	
Nõukogu liige	Jukka Kock	14.5.2002	