

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: AS KOIDU KINNISVARA

registrikood: 10497846

tänav: Pärnu mnt 102c/Kauba 2a

linn: Tallinn

postisihtnumber: 11312

maakond: Harju maakond

telefon: 372 6 652 100

faks: 372 6 652 101

e-posti aadress: yit@yit.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Aktsiakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Lisa 12 Negatiivne omakapital	13

Tegevusaruanne

Aruandeaasta müügikäive oli 7 474 tuhat krooni ja sellele eelneval aastal müügikäive puudus. Kahjum oli 13 279,2 tuhat krooni (2009.a kahjum 11 280,7 tuhat krooni).

Ettevõtte kahjumist ligi pool tuleneb eraisku nõude raamatupidamislikult ebatõenäoliselt laekuvaks hindamisest. Nõue eraisiku vastu on summas 7,1 miljonit krooni, jätkuvalt on käimas kohtuprotsess ja ettevõtte soovib saavutada kohtukaudu nõude ja sellega seoses ka intresside sissenõutavaks muutmise.

Ettevõtte bilansimaht oli 31.12.2010. seisuga 69 734 tuhat krooni (31.12.2009. seisuga 72 197 tuhat krooni), omakapital -1 984 tuhat krooni (2009.a -2 705 tuhat krooni) ja aktsiakapital 2 750 tuhat krooni (2009.a 2 650 tuhat krooni).

2010. aastal emiteeris ettevõtte ainuaktsionär täiendavalt 10 aktsiat nimiväärtusega 10 000 krooni ja tasus aktsiate eest rahas 14 miljonit krooni, mille tulemusel aruandeaastal aktsiakapital suurenes 100 000 krooni ja 2009.a. majandustulemusest tingitud negatiivne omakapital viidi vastavusse äriseadustikus nõutuga.

Lähtudes ettevõtte negatiivsest omakapitalist seisuga 31.12.2010 on ainuaktsionär AS YIT Ehitus andnud kinnituse majandusraskuste korral AS-i Koidu Kinnisvara viivitamatult finantsiliselt toetada ja investeerida vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik AS Koidu Kinnisvara majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks. Samuti on ainuaktsionär kinnitanud, et viib ettevõtte omakapitali vastavusse äriseadustikus sätestatud nõuetele. Arvestades Eestis euro käibeletulekuga alates 01.01.2011 on juhatuse liikme ettepanek kehtestada aktsia nominaalväärtuseks 640 eurot ja emiteerida juurde 10 uut aktsiat nimiväärtusega 640 eurot arvestusega, et omanik teeb omakapitali rahalise sissemakse 309 300 euro väärtuses, millest aktsiakapital moodustab 6400 eurot ja ülekursi suurus on 302 900 eurot. Vastavalt äriseadustikule peab omanik omakapitali viima vastavusse enne majandusaasta aruande esitamist Äriregistrile, seega hiljemalt 30.juuniks 2011.a.

Positiivseks saab lugeda 2010.a. käivitatud ettevõttele kuuluvate korteriomandite müüki. Ettevõtte juhtkond hindab korterite müügiturul valitseva olukorraga võrreldes ettevõtte seisundit müügil arvestatavaks. 2010.a. lõpuseisuga on kõik korteriomandid müügivalmis.

2010. aastal ettevõtte uurimisväljaminekuid ei teinud ja nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2011. aastaks.

2010.aastal palgalisi töötajaid ei olnud ja töötasu ei ole makstud. Juhatajale ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu makstud ei ole.

2010.a. ei teinud ettevõtte investeeringuid põhivarasse ega plaani olulisi põhivara investeeringuid ka 2011.aastaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 461 789	418 538	2
Nõuded ja ettemaksed	328 109	7 202 560	3,4
Varud	63 944 091	64 576 271	5
Kokku käibevara	69 733 989	72 197 369	
Kokku varad	69 733 989	72 197 369	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 218 076	2 402 227	4,6
Kokku lühiajalised kohustused	1 218 076	2 402 227	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	70 500 000	72 500 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	70 500 000	72 500 000	
Kokku kohustused	71 718 076	74 902 227	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 750 000	2 650 000	7
Ülekurss	13 900 000	0	
Kohustuslik reservkapital	265 000	265 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 619 858	5 660 846	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 279 229	-11 280 704	
Kokku omakapital	-1 984 087	-2 704 858	
Kokku kohustused ja omakapital	69 733 989	72 197 369	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	7 473 987	0	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 111 424	-2 658 848	9
Brutokasum (-kahjum)	-3 637 437	-2 658 848	
Turustuskulud	-9 967	-256 550	
Üldhalduskulud	-143 358	-358 811	
Muud ärikulud	-7 109 211	-2 102 643	3
Äriksusum (-kahjum)	-10 899 973	-5 376 852	
Finantstulud ja -kulud	-2 379 256	-5 903 852	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-13 279 229	-11 280 704	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 279 229	-11 280 704	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 899 973	-5 376 852	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 874 451	18 682 663	
Varude muutus	632 180	0	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 184 151	2 309 148	
Makstud intressid	-2 404 646	-6 207 667	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 982 139	9 407 292	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	25 390	303 815	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	25 390	303 815	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 000 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000 000	-12 500 000	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	14 000 000		
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 000 000	-12 500 000	
Kokku rahavood	5 043 251	-2 788 893	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	418 538	3 207 431	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 043 251	-2 788 893	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 461 789	418 538	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	2 650 000	0	265 000	5 660 846	8 575 846
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-11 280 704	-11 280 704
31.12.2009	2 650 000	0	265 000	-5 619 858	-2 704 858
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-13 279 229	-13 279 229
Emiteeritud aktiakapital	100 000	13 900 000	0	0	14 000 000
31.12.2010	2 750 000	13 900 000	265 000	-18 899 087	-1 984 087

Täpsem informatsioon aktiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 7

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Koidu Kinnisvara AS-i 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil soetatud pooleliolevaid ehitisi ning arendatavaid kinnistuid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute objektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS Koidu Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte YIT Ehitus AS ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted) – OÜ Plasma Projekt, OÜ Vintano, Nordic Arenduse AS ja YIT Betoonitööd OÜ.
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule kuulub moodustamisele kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia-kapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	5 461 789	418 538
Kokku raha	5 461 789	418 538

Real „Raha“ on kajastatud Swedbank AS-i kontsernikonto koosseisu kuuluval arveldusarvel olevat raha jääki.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	328 109	93 349	4
Muud nõuded	0	7 109 211	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	328 109	7 202 560	

Lähtudes heast raamatupidamistavast on aruandeaastal on muude ärikuludena kajastatud 2008.aastal ettevõtte poolt omandatud kinnistu eelmise omaniku poolt Nordea Pangalt võetud laenulepingu täitmise tagatiseks olnud eraisikust omaniku käendusest tulenev nõue.

Hoolimata raamatupidamislikult nõude ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistamisest jätkab ettevõtte nõude sissenõudmist kohtu kaudu koos lisanduvate intressidega.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	951 024	79 562	0
Ettemaksukonto jääk	328 109		13 787	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	328 109	951 024	93 349	0

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata toodang	63 944 091	64 576 271
Kokku varud	63 944 091	64 576 271

Varuna on kajastatud poolelioleva arendusprojekti asukohaga Tallinnas, Nõmme linnaosas, Sanatooriumi 2a kapitaliseeritud ehituskulud. Seoses varude netorealiseerimisväärtuse langemisega alla soetusmaksumuse on arendusprojekti aruandeaastal alla hinnatud 3263,4 tuhat krooni(2009.a-l 0 krooni).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	141 093	104 808	
Maksuvõlad	951 024	0	4
Muud võlad	70 625 959	74 797 419	
Ostjate arvestuslik ettemaks	125 959	0	
Võlad emaettevõttele	70 500 000	74 797 419	10
Kokku võlad ja ettemaksed	71 718 076	74 902 227	

Emaettevõttelt saadud laen summas 70 500 tuhat krooni on Eesti kroonides intressimääraga 3,5% aastas.

Lisa 7 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	2 750 000	2 650 000
Aktsiate arv (tk)	275	265
Aktsiate nimiväärtus	10 000	10 000

Ettevõtte negatiivsest omakapitalist lähtudes emiteeris ainuaktsionär AS YIT Ehitus 2010 aastal täiendavalt 10 aktsiat ja tasus aktsiate eest 14 miljonit Eesti krooni.

Täiendava sissemakse tulemusel suurenes ettevõtte aktsiakapital 100 000 krooni (10 aktsiat nimiväärtusega 10 000 krooni) ning ülekurs oli 13 900 000 krooni.

Tulenevalt ettevõtte negatiivsest omakapitalist on ainuaktsionäril kavatsus teha täiendav rahaline sissemakse ka 2011 aastal, et viia ettevõtte omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega.

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 473 987	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	7 473 987	0
Kokku müügitulu	7 473 987	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
kinnisvara arendus	7 473 987	0
Kokku müügitulu	7 473 987	0

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	-3 263 400	0	5
Energia	-342 396	-218 055	
Elektrienergia	-77 901	-62 290	
Soojusenergia	-264 495	-155 765	
Alltöövõtutööd	-6 915 678	-1 951 516	
Üür ja rent	-4 500	-6 000	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-957	-1 000	
valvekulud	-407 160	-430 240	
maamaks	-31 299	-31 299	
Muud	-146 034	-20 738	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 111 424	-2 658 848	

Lisa 10 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS YIT Ehitus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	YIT OYJ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	70 500 000	0	74 797 419

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	11 730 547	25 390	8 122 153	303 815
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	15 000	0

Juhatajale ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu makstud ei ole. Lahkumiskompensatsioone ettevõtte juhatajale ette nähtud ei ole.

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Koidu Kinnisvara arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. aasta ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

Lisa 12 Negatiivne omakapital

Ettevõtte negatiivsest omakapitalist lähtudes on ainuaktsionär AS YIT Ehitus andnud kinnituse majandusraskuste korral AS-i Koidu Kinnisvara viivitatult finantsiliselt toetada ja investeerida vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik AS Koidu Kinnisvara majadustegevuse jätkuvuse tagamiseks. Samuti on ainuaktsionär kinnitanud, et viib ettevõtte omakapitali vastavusse äriseadustikus sätestatud nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

AS KOIDU KINNISVARA (registrikood: 10497846) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGRID SIIMANN	Juhatuse liige	27.04.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Koidu Kinnisvara aktsionäreile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Koidu Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud allpool kirjeldatu, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, 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 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 raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatus poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31. detsember 2010 kajastatud varud summas 63,9 miljonit krooni (seisuga 31. detsember 2009 oli vastav summa 64,6 miljonit krooni). Ettevõtte juhtkond ei ole esitanud piisavat tõendusmaterjali eeltoodud varude neto realiseerimisväärtuse kohta. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises summas on varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2010 ja 31. detsember 2009 ülehinnatud ning millises perioodis ja summas tuleks kajastada vastav allahindluskahjum. Meie poolt esitatud sõltumatu vandeauditori aruanne ettevõtte 31. detsembril 2009 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandele sisaldas samuti märkust eeltoodud asjaolu tõttu.

Nõudeid, mille kohta 31. detsembri 2009 seisuga eksisteerisid meie hinnangul tunnused võimaliku väärtuse languse osas, on 2010. aastal alla hinnatud summas 7,1 miljonit krooni. Meie poolt esitatud sõltumatu vandeauditori aruanne ettevõtte 31. detsembril 2009 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandele sisaldas märkust kirjeldatud nõude väärtuse osas. Kuna kogutud tõendusmaterjali kohaselt ei ole piisava usaldusväärsusega võimalik hinnata, millise aasta kasumiaruandes oleks pidanud eelkirjeldatud nõude allahindluskulu kajastuma, võib 2010. aastal lõppenud majandusaasta kahjum olla eelmainitud summa võrra ülehinnatud ja 2009. aasta kahjum alahinnatud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglase ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 12, millest selgub, et ettevõtte omakapital 31. detsembri 2010 seisuga on negatiivne summas 2,0 miljonit krooni ning ei vasta seega äriseadustiku nõuetele. Viidatud lisas on avalikustatud tegevusplaan olukorra lahendamiseks. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla
Vandeauditor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeauditor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

27. aprill 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

AS KOIDU KINNISVARA (registrikood: 10497846) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	27.04.2011
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	27.04.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 619 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 279 229
Kokku	-18 899 087
Katmine	
ülekurss	
Kokku	-18 899 087

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7473987	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6652172
Faks	+372 6652201
E-posti aadress	yit@yit.ee