

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Aktsiaselts Kolde

registrikood: 10423374

tänavatalu nimi, Jõe 2B

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6144666, +372 6144600

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee, www.arcovara.ee/kolde

Sisukord

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Aktsiakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Turustuskulud	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	15

Tegevusaruanne

Kolde AS jätkas 2011. aastal majandustegevust hoonestusprojektide arenduse ja müügi tegevusalal (EMTAK: 41101).

AS Kolde (edaspidi ka "Ettevõtte") omas 2011. aasta alguseks hoonestusõiguseid Helme tänaval Tallinnas kestvusega 50 aastat alates 10.09.1999. Kogu Ettevõtte majandustegevus on jätkuvalt suunatud ülalnimetatud hoonestusõiguste realiseerimisele läbi arendustegevuse, mille tulemusena on valminud 2006 kuni 2011 või on valmimisjärgus kokku 346 korterit. 2011. aastal realiseeris Ettevõtte korterihoonestusõigusteks jagatuna praktiliselt kõik varem valminud Helme 7 ja vastvalminud Helme 14 hoonestusõigused, müües lõpptarbijatele kokku aasta jooksul 56 valmiskorterit. Bilansipäeva seisuga oli Koldel valmistoodanguna varudes veel kolm korterihoonestusõigust, mis olid kaetud müügikokkulepetega või realiseerusid müügiks bilansipäevajärgselt. Ettevõtte müügikäive oli 4 435 tuhat eurot ning puhaskasum 230 tuhat eurot. Ettevõtte jaoks on võetud riskid ennast ära tasunud ning 2011. aastast kujunes korraliku tegevuskasumiga lõppenud majandusaasta.

2011. aastal jätkas Ettevõtte Kodukolde elamupiirkonna arendamist Helme tänaval ning ostjatele valmisisid 50 uut korterit kahes viiekorruselises kortermajas aadressil Helme 14. Arvestades asjaolu, et pangad kinnisvaraarendust 2010. aastal praktiliselt ei krediteerinud, soosis turulokord väheseid alternatiivseid finantseeritud arendusprojekte. Ostjate nõudlus uute ja kaasaegsete korterite järele oli selgelt suurem, kui Tallinnas 2010/2011 hooajal arendajad valmistoodangut toota ja turustada jõudsid. Merkoga ehitatavast 50 korterist sõlmiti juba 2010. aastal müügiperioodi esimese kuue kuuga 24 võlaõigusliku müügilepingut ning oktoobris 2011 müüdi eelviimane, 49. korter. Vaatamata suurele huvile otsustas juhatus ühte vastvalminud korterit 2011. aastal mitte müüa, vaid kasutada seda näidiskorterina järgmise, Helme 16 ehitatavate 48 uue korteri müügiedendamise eesmärgil. Juunis 2011 alustaski Merko vastavalt 2010. aastal sõlmitud raamlepingule kahe uue kortermaja rajamist ja Ettevõtte antakse need ehitaja poolt üle hiljemalt 31. mai 2012. Bilansipäevaks oli neist korteritest võlaõiguslike müügilepingutega kaetud 16. Kuna ehitushinnad kasvasid kalendriaastaga kahe etapi rajamise vahel üle 15%, kujuneb ka Ettevõtte jaoks ehitusmaksumus sellevõrra kallimaks. Ehitushindade tõus on sisuliselt üle kandunud ka müügihindadesse ning tarbijate turg on kõrgemad hinnatasemed aktsepteerinud. Seetõttu peaks ootuspäraselt ka 2012. aasta lõppema Ettevõtte jaoks positiivse majandustulemusega.

AS Kolde tegi 2011. aastal investeeringuid arendustegevusse 3 467 tuhat eurot, mis kaeti peamiselt klientide ettemaksete ja ehitusettevõtetelt saadud laenuga. Jooksvalt teenindati samuti kontserni emaettevõtte Arco Vara AS laenu, mille jääk 31.12.2011 seisuga oli 706 tuhat eurot. Emaettevõtte Arco Investeeringute AS oli sunnitud antud laenude arvelt suurendama ka Ettevõtte omakapitali 1 200 tuhande euro ulatuses, et oleks tagatud äriseadustikus ettenähtud nõuete täitmine. Uus aktsiakapitali suurus on 28 000 eurot, omakapitali suurendamine registreeriti äriregistris lõplikult aprillis 2012. 31.12.2011 seisuga oli Ettevõtte omakapital vaatamata suurendamisele negatiivne, kuid 2012. aasta oodatav kasum Helme 16 korterite müügist peaks Ettevõtte omakapitali viima äriseadustiku nõuetele vastavaks.

2012. aastal jätkab AS Kolde Helme tänava uuselamurajoonis arendustegevust ning asub realiseerima Kodukolde kuuendas etapis valmiva kahe kortermaja (Helme 16) kortereid, mis peaksid arendajale üle antama hiljemalt 31. maiks 2012. Ettevõtte on vaid vähesel määral muutnud viimati valminud hoonete planeeringuid, korterite suurusi ja -arvu ning loodab möödunud etapi müügiedu veidi muutunud turusituatsiooni arvestades mõõdukalt järgida. Kuna Ettevõtte kuulub ka Helme 18 kinnistul lasuv hoonestusõigus ja -kohustus, peab ettevõtte kinnistu hoonestamise üle maaomanikuga läbirääkimisi edasise detailse tegevusplaani osas.

Ettevõtte tegevust juhib üheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid Ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Ettevõtte tegevuseks vajalik kompetents ostetakse turutingimustel sisse Arco Vara kontsernist. 2011. aastal juhatajale tasu ei arvestatud ega makstud.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2011	2010
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,7	1,0
Omakapitali suhe varadesse (<i>omakapital / varad kokku</i>)	-0,4	-0,4
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	5%	4%
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvardad</i>)	7%	4%
Varade käibekordaja (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvardad</i>)	1,4	0,9

[allkirjastatud digitaalselt]

Veiko Taevere

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	256	4 170	
Nõuded ja ettemaksed	241 272	333 106	2
Varud	2 670 354	3 103 950	4
Kokku käibevara	2 911 882	3 441 226	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	9 587	
Kokku põhivara	0	9 587	
Kokku varad	2 911 882	3 450 813	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 010 653	2 229 867	6
Võlad ja ettemaksed	2 124 884	1 312 630	7
Kokku lühiajalised kohustused	4 135 537	3 542 497	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 362 248	6
Kokku pikaajalised kohustused	0	1 362 248	
Kokku kohustused	4 135 537	4 904 745	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	26 843	26 843	8
Kohustuslik reservkapital	77	77	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 480 852	-1 607 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 277	126 186	
Kokku omakapital	-1 223 655	-1 453 932	
Kokku kohustused ja omakapital	2 911 882	3 450 813	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	4 435 496	2 871 481	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 925 243	-2 356 734	10
Brutokasum (-kahjum)	510 253	514 747	
Turustuskulud	-101 068	-150 947	11
Üldhalduskulud	-85 351	-23 190	12
Muud äritulud	5 920	17 016	
Muud ärikulud	-101	-20 684	
Äriksusum (kahjum)	329 653	336 942	
Finantstulud ja -kulud	-99 376	-210 756	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	230 277	126 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 277	126 186	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	329 653	336 942	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	16 294	0	12
Kokku korrigeerimised	16 294	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 743	-322 726	2
Varude muutus	432 096	438 079	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	23 479	1 957 590	7
Laekunud intressid	1 527	2 486	14
Kokku rahavood äritegevusest	786 306	2 412 371	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	0	1 396	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1 396	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	562 950	
Saadud laenude tagasimaksed	-710 426	-2 912 368	
Makstud intressid	-79 794	-57 406	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-3 412	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-790 220	-2 410 236	
Kokku rahavood	-3 914	3 531	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 170	639	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 914	3 531	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	256	4 170	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	26 843	77	-1 607 038	-1 580 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	126 186	126 186
31.12.2010	26 843	77	-1 480 852	-1 453 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	230 277	230 277
31.12.2011	26 843	77	-1 250 575	-1 223 655

Aksiakapitali kohta on täiendav teave avalikustatud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kolde 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti. 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 eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses Eestis kehtiva ametliku vääringu muutumisega on alates 01.01.2011 ettevõtte arvestus- ja esitusvaluutaks Eesti krooni asemel euro. Eesti kroonides esitatud varasemate perioodide finantsandmed on ümberarvutatud eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määruses kinnitatud valuutakursist 15,6466. Tulenevalt asjaolust, et Eesti krooni ja euro vahetuskurss on olnud varasemalt samal tasemel fikseeritud, ei avaldanud arvestus- ja esitusvaluuta muutmine mõju ettevõtte finantsseisundile, aruandeperioodi tulemusele ega rahavoogudele.

Finantsvarad

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 õiglasel 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 osapoolale, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

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 peamine arvelduskonto kuulub Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääb on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldod bilansipäeva seisuga lühiajalise nõude või laenukohustusena, mitte raha ja raha ekvivalentina. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendatakse finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvatele nõuetele tehtud allahindlused kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenähtudega.

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.

Varud kajastatakse bilansis nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi

(sealhulgas hoonestusõigus) ning kaasnevaid kulutusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni, tavaliselt loetakse selliseks sündmuseks ehitisele kasutisloa saamine. Varude 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 allahindlused nende neto realiseerimismaksumuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdud toodangu kulu real.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (näiteks võlad tarnijatele, võetud laenud ja viitvõlad) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil. 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 väärtusest, 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid omanikele väljamakstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumääraks 21/79 netodividendidele. 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.

Tulud

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

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

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Äriseadustiku kohaselt on ettevõtte kohustus igal aastal aruandeaasta kasumi jaotamisel vähemalt 5% eraldada kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 806	110 379	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	136 348	219 531	3
Muud nõuded	96 098	3 196	
Nõuded kontserni emaettevõttele	96 098	0	15
Muud nõuded	0	3 196	
Ettemaksed	20	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	241 272	333 106	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	136 348	219 531
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	136 348	219 531

Vaata lisa 2.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks arendatavad korterelamud	2 670 354	3 103 950
Kokku varud	2 670 354	3 103 950

2011. aastal varudele allahindlusi ei tehtud (2010: 27 725 eurot).

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrenditulu	6 135	6 153	9
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	6 136	

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Muud varad	43 652	43 652	
Kokku	43 652	43 652	

Väljarenditud korteri rendileping lõppes detsembris 2011 ja veebruaris 2012 korter müüdi.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arco Vara kontsernikonto	706 285	706 285			5%	EUR	31.12.2012	15
Mittefinantsasutuselt	1 304 368	1 304 368			6,5%	EUR	01.08.2012	
Lühiajalised laenud kokku	2 010 653	2 010 653						
Laenukohustused kokku	2 010 653	2 010 653						
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Danske Bank AS Eesti filiaal	215 701	215 701			3,75%+6kuu EURIBOR	EUR	25.05.2011	
Arco Vara kontsernikonto	2 014 166	2 014 166			8%	EEK	31.12.2011	15
Lühiajalised laenud kokku	2 229 867	2 229 867						
Pikaajalised laenud								
Mittefinantsasutuselt	1 362 248	0	1 362 248	0	6,5%	EUR	23.02.2013	
Pikaajalised laenud kokku	1 362 248	0	1 362 248					
Laenukohustused kokku	3 592 115	2 229 867	1 362 248					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Muud varad	2 470 082	420 154
Kokku	2 470 082	420 154

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 778	97 951	
Muud võlad	1 738 685	582 388	
Intressivõlad	25 270	323 713	
Muu lühiajaline kohustus	1 200 000	0	8
Võlad projektinvestustest	513 415	258 675	
Saadud ettemaksed	373 421	632 292	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 124 884	1 312 631	

Võlad projektinvestustest sisaldab bilansipäeva seisuga tehtud kuid vastuvõtmata ja arveldamata ehitustööde maksumust.

Saadud ettemaksed sisaldavad klientide tehtud ettemakseid ehitatava kortermaja korterite eest. Kortrite eelmüük toimub võlaõiguslepingute alusel ja tehtav ettemakse on vähemalt 15% korteri müügihinnast.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	26 843	26 843
Aktsiate arv (tk)	84	84
Aktsiate nimiväärtus	319.56	319.56

Aprillis 2012 viidi äriregistris registreerimisega lõpuni aktsiakapitali suurendamine. Uus aktsiakapitali suurus on 28 000 eurot, aktsia nimiväärtus on 0,7 eurot ja emiteeritud aktsiate arv on 40 000. Nimetatud muudatusega viidi ühtlasi läbi aktsiate nimiväärtuse konverteerimine Eesti kroonist eurosse.

Aktsiakapitali suurendamine kokku 1 200 000 euro väärtuses toimus septembris 2011 mitterahalise sissemaksena ja ülekursiga 1 198 843 eurot. Mitterahalise sissemaksese esemeks olid AS Kolde kohustused Arco Vara kontsernikontoga seoses. 31.12.2011 seisuga on mitterahalise sissemaksese summa kajastatud muu lühiajalise kohustusena (vaata lisa 7), sest omakapitali suurendamise avaldus esitati äriregistrile veebruaris 2012.

31.12.2011 seisuga oli Ettevõtte omakapital vaatamata suurendamisele negatiivne, kuid 2012. aasta oodatav kasum Helme 16 korterite müügist peaks Ettevõtte omakapitali viima äriseadustiku nõuetele vastavaks 2012. aasta I pooles.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 435 496	2 871 481	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 435 496	2 871 481	
Kokku müügitulu	4 435 496	2 871 481	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnistute müük	4 429 355	2 865 328	
Rent	6 135	6 153	5
Muu müügitulu	6	0	
Kokku müügitulu	4 435 496	2 871 481	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	27 725
Ehitustegevuse kulud	11 168	2 618
Müüdnud objektide halduskulud	55 509	109 777
Müüdnud varude soetusmaksumus kuluks	3 858 566	2 216 614
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	3 925 243	2 356 734

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Vahendustasud	87 968	119 369
Reklaamikulud	13 100	31 578
Kokku turustuskulud	101 068	150 947

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	1 451	900
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	16 294	0
Juhtimisteenused	64 211	20 200
Auditi kulud	3 395	2 090
Kokku üldhalduskulud	85 351	23 190

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2011. aastal ettevõtte palgalist tööjõudu ei kasutatud ja juhatajale tasusid ei maksnud. Vajalikud teenused ostetakse sisse Arco Vara grupist juhtimisteenuste näol.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1 527	2 486
Muud intressitulud	1 527	2 486
Intressikulud	-100 903	-209 830
Intressikulu laenule	-100 903	-209 830
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-1 554
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 858
Kokku finantstulud ja -kulud	-99 376	-210 756

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	0	11 504
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	96 098	731 578	95 434	2 349 275

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	115 041	0	123 646	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	243 646	6 135	287 944	84 130

Kohustused seotud osapoolte ees sisaldab 31.12.2011 seisuga:

- Arco Vara kontsernikonto kohustust summas 706 285 eurot (31.12.2010 seisuga: 2 014 166 eurot). Vaata ka lisa 6.
- Arco Vara kontsernikonto kohustuselt arvestatud intressivõlga 25 270 eurot (31.12.2010: 323 529 eurot).
- Kohustusi tarnijatele (Arco Vara kontserni ettevõtted) 23 eurot (31.12.2010: 11 580 eurot).

Emaettevõttelt osteti arendusprojektide juhtimise teenust 2011. aastal 115 041 euro eest, sellest 76 694 eurot kapitaliseeriti varudesse (2010: vastavalt 123 646 eurot ja 56 370 eurot).

Ostud kontserni muudelt ettevõtetelt sisaldasid:

- turunduskulusid 89 376 eurot (2010: 114 703 eurot);
- üldjuhtimise seonduvaid teenuseid 64 884 eurot (2010: 19 736 eurot);
- kontsernikonto intressikulu 89 386 eurot (2010: 153 505 eurot).

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

5.04.2012 registreeriti äriregistris AS Kolde aktsiakapitali suurendamine, summa koos ülekursiga kokku 1 200 000 eurot. Vaata ka lisa 8.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kolde (registrikood: 10423374) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO TAEVERE	Juhatuse liige	26.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kolde aktsionärile

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Kolde raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on lisatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Kolde finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2011 oli AS Kolde netovara negatiivne ja ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid oluliselt käibevara. Äriseadustiku §301 kohaselt peab aktsionär antud olukorras otsustama aktsiakapitali vähendamise, suurendamise, aktsiaseltsi lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena aktsiaseltsi netovara suurus moodustaks vähemalt pool aktsiakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suuruse. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisades 8 ja 16.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5 Tallinn

26.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kolde (registrikood: 10423374) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	26.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 480 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 277
Kokku	-1 250 575
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 250 575
Kokku	-1 250 575

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4429355	99.86%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6141	0.14%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144666
Telefon	+372 6144600
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee/kolde