

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Koiko Kinnisvara Osaühing**registrikood: 10361162**

tänaava/talu nimi, Mustamäe tee 18A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10617

maakond: Harju maakond

telefon: 372 6 200 600

faks: 372 6 200 699

e-posti aadress: stenp@autoparts.ee

veebilehe aadress:

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Koiko Kinnisvara OÜ on loodud 1996. aastal Tallinnas Mustamäe tee 18a asuva kinnistu haldamiseks.

2009. aastal olid rentnikeks jätkuvalt Balti Autoosad AS, AS Kandur, Laoekspert OÜ ja Fixus Mustamäe OÜ.

Tulud ja kasum

2009. aastal moodustas Koiko Kinnisvara OÜ müügitulu 5,91 mln krooni, kahanedes aastaga 18%. Seoses majandusolukorra halvenemisega ja rendihindade langusega turul oli sunnitud ka Koiko Kinnisvara OÜ tunduvalt langetama oma rendihindu, et kindlustada endale rentnikud ja stabiilne renditulu.

Koiko Kinnisvara OÜ puhaskasumiks kujunes 1,63 mln krooni, mis on 37% vähem kui eelmisel aastal. Puhaskasumi kahanemine on tingitud rendihindade olulisest langetamisest.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (tuh kr.)	5 913	7 226
Puhaskasum (tuh kr.)	1 625	2 585
Puhasrentaablus	27,5%	35,8%
ROA	6,5%	8,7%
ROE	9,2%	16,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / keskmised varad * 100

ROE (%) = puhaskasum / keskmine omakapital * 100

Personal

Koiko Kinnisvara OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 töötajat.

2009. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 0,11 mln krooni, sealhulgas juhataja töötasu sotsiaalmaksudega 0,06 mln krooni. Ettevõtte nõukogu ei saanud oma tegevuse eest tasu.

Eesmärgid järgmiseks tegevusaastaks

Koiko Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks on järgmisel majandusaastal jätkuvalt kinnisvara haldamine. Eesmärgiks on pakkuda konkurentsivõimelist hinda olemasolevatele rentnikele ja tagada stabiilne renditulu.

Sten Pertens, juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Koiko Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Sten Pertens, juhataja

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 374 521	7 788 168	2
Nõuded ja ettemaksed	165 772	115 797	3
Kokku käibevara	1 540 293	7 903 965	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	19 026 546	21 398 946	5; 6
Kokku põhivara	19 026 546	21 398 946	
Kokku varad	20 566 839	29 302 911	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	921 414	3 749 236	8
Võlad ja ettemaksed	258 446	284 241	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 179 860	4 033 477	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	862 694	8 370 443	8
Kokku pikaajalised kohustused	862 694	8 370 443	
Kokku kohustused	2 042 554	12 403 920	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 920 000	9 920 000	11
Kohustuslik reservkapital	465 005	335 745	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 513 986	4 058 032	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 625 294	2 585 214	
Kokku omakapital	18 524 285	16 898 991	
Kokku kohustused ja omakapital	20 566 839	29 302 911	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	5 913 350	7 226 322	12
Muud äritulud	25		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-892 987	-757 436	13
Mitmesugused tegevuskulud	-368 370	-396 854	14
Tööjõukulud	-105 886	-104 115	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 372 400	-2 372 400	5; 6
Ärikasum (-kahjum)	2 173 732	3 595 517	
Finantstulud ja -kulud	-548 438	-1 010 303	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 625 294	2 585 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 625 294	2 585 214	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 173 732	3 595 517	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 372 400	2 372 400	5; 6
Kokku korrigeerimised	2 372 400	2 372 400	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-49 975	-22 843	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-25 795	65 204	
Makstud intressid	-752 010	-1 374 385	16
Kokku rahavood äritegevusest	3 718 352	4 635 893	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	207 093	368 944	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	207 093	368 944	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 335 571	-3 450 005	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 335 571	-3 450 005	
Kokku rahavood	-6 410 126	1 554 832	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 788 168	6 233 336	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 410 126	1 554 832	
Valuutakursside muutuste mõju	-3 521		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 374 521	7 788 168	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	9 920 000	225 425	4 168 352	14 313 777
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 585 214	2 585 214
Muutused reservides		110 320	-110 320	
31.12.2008	9 920 000	335 745	6 643 246	16 898 991
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 625 294	1 625 294
Muutused reservides		129 260	-129 260	
31.12.2009	9 920 000	465 005	8 139 280	18 524 285

Muutus reservides on kohustusliku reservkapitali täiendamine.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Koiko Kinnisvara OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Koiko Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas ning lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele tema soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist (analoogiliselt materiaalsele põhivarale, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 5000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle arvestust ei peeta.

Põhivara amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt ja kasutatakse lineaarset arvutusmeetodit, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvutamist alustatakse põhivara arvelevõtmise kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	5

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väiksema varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mille ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 10.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2009 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 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	2 612	2 612
Arvelduskontod	1 371 909	7 785 556
Kokku raha	1 374 521	7 788 168

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	140 926	115 797
Ettemaksed	24 846	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	165 772	115 797

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	47 365	90 474
Üksikisiku tulumaks	2 729	2 765
Sotsiaalmaks	4 400	4 400
Kohustuslik kogumispension	0	124
Töötuskindlustusmaksed	560	124
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55 054	97 887

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	678 900	47 447 952	48 126 852
Akumuleeritud kulum	0	-24 355 506	-24 355 506
Jääkmaksumus	678 900	23 092 446	23 771 346
Amortisatsioonikulu	0	-2 372 400	-2 372 400
31.12.2008			
Soetusmaksumus	678 900	47 447 952	48 126 852
Akumuleeritud kulum	0	-26 727 906	-26 727 906
Jääkmaksumus	678 900	20 720 046	21 398 946
Amortisatsioonikulu	0	-2 372 400	-2 372 400
31.12.2009			
Soetusmaksumus	678 900	47 447 952	48 126 852
Akumuleeritud kulum	0	-29 100 306	-29 100 306
Jääkmaksumus	678 900	18 347 646	19 026 546

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 026 119	6 478 356
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 240 141	1 132 850

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	21 065	21 065	338 942	360 007
Akumuleeritud kulum	-21 065	-21 065	-338 942	-360 007
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0	0	0
31.12.2008				
Soetusmaksumus	21 065	21 065	338 942	360 007
Akumuleeritud kulum	-21 065	-21 065	-338 942	-360 007
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0	0	0
31.12.2009				
Soetusmaksumus	21 065	21 065	338 942	360 007
Akumuleeritud kulum	-21 065	-21 065	-338 942	-360 007
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	5 026 119	6 478 356
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	3 300 000	5 600 000
1-5 aasta jooksul	13 200 000	15 000 000
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	19 026 546	21 398 946
Kokku	19 026 546	21 398 946

Seoses hinnalangusega kinnisvaraturul ja nõudluse vähenemisega rendipindade osas on oluline säilitada renditulu stabiilsus. Sellest

tulenevalt on 2009. aastal rendimakseid langetatud.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Koivunen OY	1 784 108	921 414	862 694	
Pikaajalised laenud kokku	1 784 108	921 414	862 694	
Laenukohustused kokku	1 784 108	921 414	862 694	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Koivunen OY	9 265 432	2 870 889	6 394 543	
Kone OY	2 854 247	878 347	1 975 900	
Pikaajalised laenud kokku	12 119 679	3 749 236	8 370 443	
Laenukohustused kokku	12 119 679	3 749 236	8 370 443	

Emaettevõtte Koivunen OY poolt antud laenu tagastamise lõpptähtaeg on 30.10.2011 ja intressimäär 11,5% aastas laenujäägilt.

Teise osaniku Kone OY poolt antud laen on 2009. aastal täielikult tagastatud, kokku 2 854 247 krooni, intresse on arvestatud ja tasutud 135 658 krooni.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	178 937	161 374	
Võlad töövõtjatele	5 080	5 145	
Maksuvõlad	55 054	97 887	4
Puhkusereserv	19 375	19 835	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 446	284 241	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tingimuslikud kohustused		
Võimalik tulumaksukohustus	1 709 249	1 395 082
Kokku tingimuslikud kohustused	1 709 249	1 395 082

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 8 139 280 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 709 249 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6

430 031 krooni.

Kui osanike üldkoosolek kinnitab juhatuse kasumi jaotamise ettepaneku dividende mitte välja maksta, siis tulumaksukohustust ei kaasne.

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	9 920 000	9 920 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Koivunen OY osa nimiväärtusega 7 370 000 krooni		
Kone OY osa nimiväärtusega 2 550 000 krooni		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 913 350	7 226 322
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 913 350	7 226 322
Kokku müügitulu	5 913 350	7 226 322
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditulu	5 026 119	6 478 356
Edasi müüdnud teenused	887 231	747 966
Kokku müügitulu	5 913 350	7 226 322

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Energia	720 020	566 870
Elektrienergia	337 379	280 281
Soojusenergia	382 641	286 589
Telefoni- ja sideteenused	92 916	96 259
Vesi ja kanalisatsioon	38 015	30 473
Valveteenused	42 036	42 236
Prügivedu	0	21 598
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	892 987	757 436

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	26 635	66 986
Riiklikud ja kohalikud maksud	50 478	50 478
Kindlustus	34 749	40 200
Territooriumi koristus	159 640	136 700
Kütte- ja muude seadmete hooldus	96 868	102 490
Kokku mitmesugused tegevuskulud	368 370	396 854

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	78 916	78 104
Sotsiaalmaksud	26 970	26 011
Kokku tööjõukulud	105 886	104 115
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Koivunen OY
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Koivunen Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 784 108	0	9 265 432
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	113 906	8 464	89 207	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	2 748	0	2 688

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	616 352	0	1 077 376
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 543 478	7 053	4 508 732	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	56 268	0	55 992

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	56 268	55 992

Juhatusel arvestatud tasud on näidatud koos sotsiaalmaksudega.

Tehingutes kõikide seotud osapooltega on kasutatud kokkuleppehindasid.

2009. aastal on emaettevõttele tagastatud laenu 7 481 324 krooni ning arvestatud ja tasutud intressi 616 352 krooni.

Teise osaniku Kone OY laenu põhiosa on 2009. aastal tagastatud 2 854 247 krooni ning arvestatud ja tasutud intressi 135 658 krooni.

Aruande digitaalallkirjad

Koiko Kinnisvara Osühing (registrikood: 10361162) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN PERTENS	Juhatuse liige	26.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Koiko Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud Koiko Kinnisvara OÜ 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 lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane 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 Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, 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 arvnaõtjate 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 Koiko Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 26. mai 2010

KPMG Baltics AS

Tegevusluba nr. 17

Narva mnt 5, Tallinn

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

Audiitorite digitaalallkirjad

Koiko Kinnisvara Osaühing (registrikood: 10361162) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	26.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 513 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 625 294
Kokku	8 139 280
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	81 265
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 058 015
Kokku	8 139 280

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5913350	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Koivunen OY	0110111-0	Malminkaari 12, Helsinki, 00700, Soome	7370000 EEK
KONE Oyj	0110139-9	Kartanontie 1, Helsinki, 00330, Soome	2550000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	stenp@autoparts.ee
Faks	+372 6200699
Telefon	+372 6200600