

Koiko Kinnisvara OÜ

**Majandusaasta aruanne
2007**

Koiko Kinnisvara OÜ
2007.a. majandusaasta aruanne

293134
Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

20-06-2008

Veronika Poulos

Majandusaasta aruanne
01.01.2007.a. - 31.12.2007.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	L68201 – Kinnisvara üürileandmine ja käitus
Tegevjuht	Sten Pertens
Audiitor	KPMG Baltics AS
Nõukogu	Jouko Lyyrtö, Vesa Leppänen, Jukka Kock

- Lisatud dokumendid:
1. Audiitori järeldusotsus
 2. Kasumi jaotamise ettepanek
 3. Üle 10% osasid omavate osanike nimekiri

Juhataja:



SISUKORD

Tegevusaruanne	lk.	3
Raamatupidamise aastaaruanne	lk.	4
Juhatuse deklaratsioon	lk.	4
Bilanss	lk.	5
Kasumiaruanne	lk.	6
Rahavoogude aruanne	lk.	7
Omakapitali muutuste aruanne	lk.	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	lk.	9
Lisa 2. Maksunõuded ja –kohustused	lk.	11
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	lk.	12
Lisa 4. Materiaalne põhivara	lk.	12
Lisa 5. Kasutusrent	lk.	13
Lisa 6. Pikaajalised kohustused	lk.	13
Lisa 7. Tingimuslikud kohustused	lk.	14
Lisa 8. Osakapital	lk.	14
Lisa 9. Müügitulu tegevusalade lõikes	lk.	14
Lisa 10. Müüdnud teenuste kulu	lk.	14
Lisa 11. Mitmesugused tegevuskulud	lk.	15
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	lk.	15
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007.a. majandusaruandele	lk.	16
Audiitori järeldusotsus	lk.	17
Kasumi jaotamise ettepanek	lk.	18
Üle 10% osasid omavate osanike nimekiri	lk.	19



TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Koiko Kinnisvara OÜ on loodud Mustamäe tee 18a asuva kinnisvara haldamiseks. 2007. aasta oli Koiko Kinnisvara OÜ-le stabiilne. Rentnikud olid endiselt Balti Autoosade AS ja AS Kandur.

Tulud ja kasum

2007. aastal moodustas Koiko Kinnisvara OÜ müügitulu 7 154 tuhat krooni, kasvades aastaga 4,9 %.

Koiko Kinnisvara OÜ puhaskasumiks kujunes 2 206 tuhat krooni, mis on 37 % rohkem kui eelmisel aastal. Puhaskasum kasvas põhiliselt tänu laenude intressikulude vähenemisele ja rendihinna tõusule.

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu (tuh kr.)	7 154	6 822
Puhaskasum (tuh kr.)	2 206	1 611
Puhasrentaablus	30,8%	23,6%
ROA	7,2%	5,1%
ROE	16,7%	14,3%

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 3 töötajat.

2007. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 146 tuhat krooni, sealhulgas juhataja töötasu sotsiaalmaksudega 56 tuhat krooni. Ettevõtte nõukogu ei saanud oma tegevuse eest tasu.

Eesmärgid järgmiseks tegevusaastaks

Koiko Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks on järgmisel majandusaastal jätkuvalt kinnisvara haldamine ja kasumi suurendamine. Seoses rentnik Balti Autoosade AS-i eeldatava rendilepingu lõpetamisega 2008. aasta esimesel poolel, on ülesandeks uue rentniku leidmine vabanevale pinnale.

Sten Pertens

juhataja



13.05.

.....2008

Juhataja:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus 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 (13.05.2008), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud ;
- Koiko Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Sten Pertens

juhataja



13.05.2008

Juhataja:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....13.05.2008

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

BILANSS
(kroonides, komakohata)

VARAD

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod		6 233 336	4 783 400
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu		92 954	76 329
Ettemaksud teenuste eest			40 724
Kokku		92 954	117 053
Käibevara kokku		6 326 290	4 900 453
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	23 771 346	26 143 746
Põhivara kokku		23 771 346	26 143 746
VARAD KOKKU		30 097 636	31 044 199

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused

Laenukohustused

Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksud järgmisel perioodil	6; 12	3 445 143	3 166 217
Kokku		3 445 143	3 166 217

Võlad ja ettemaksud

Võlad tarnijatele		87 833	74 156
Võlad töövõtjatele		26 681	29 161
Maksuvõlad	2	104 523	102 465
Kokku		219 037	205 782

Lühiajalised kohustused kokku **3 664 180** **3 371 999**

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	6	12 119 680	15 564 822
Pikaajalised kohustused kokku		12 119 680	15 564 822
Kohustused kokku		15 783 860	18 936 821

OMAKAPITAL

Osakapital	8	9 920 000	9 920 000
Kohustuslik reservkapital		225 425	144 875
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		1 961 953	431 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 206 398	1 610 972
Omakapital kokku		14 313 776	12 107 378
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		30 097 636	31 044 199

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....13.05.2008.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Juhataja:



KASUMIARUANNE

(Kroonides, komakohata)

	lisa	2007	2006
Äritulud			
Müügitulu	9	7 154 259	6 822 451
Äritulud kokku		7 154 259	6 822 451
Ärikulud			
Kaubad, materjal ja teenused	10	781 118	724 402
Mitmesugused tegevuskulud	11	208 531	169 106
Tööjõu kulud		146 345	150 472
a) Palgakulu		109 784	112 882
b) Sotsiaalmaksud		36 561	37 590
Kulum	3, 4	2 372 400	2 372 400
Muud ärikulud		0	117
Ärikulud kokku		3 508 394	3 416 497
Ärikasum (-kahjum)		3 645 865	3 405 954
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	6	-1 653 312	-1 909 198
Kahjum valuutakursi muutustest		-1 905	-1 905
Muud finantstulud ja -kulud		215 750	116 121
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 439 467	-1 794 982
Kasum (kahjum)		2 206 398	1 610 972

Juhataja:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 13.05.2008

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	3 645 865	3 405 954
Korrigeerimised		
Põhivara kulum	2 372 400	2 372 400
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	24 099	-32 634
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13 255	-6 682
Makstud intressid	-1 653 312	-1 909 198
Kokku rahavood äritegevusest	4 402 307	3 829 840
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	215 750	116 121
Kokku rahavood investeerimistegevusest	215 750	116 121
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-3 168 121	-2 912 237
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 168 121	-2 912 237
RAHAVOOD KOKKU	1 449 936	1 033 724
Raha perioodi alguses	4 783 400	3 749 676
Muutus	1 449 936	1 033 724
Raha perioodi lõpus	6 233 336	4 783 400

Juhataja:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....13.05.2008.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	2007	2006
Osakapital aasta alguseks	9 920 000	9 920 000
Osakapital aasta lõpuks	9 920 000	9 920 000
Kohustuslik reservkapital aasta alguseks	144 875	81 500
Reservkapitali suurendamine	80 550	63 375
Kohustuslik reservkapital aasta lõpuks	225 425	144 875
Jaotamata kasum (kahjum) aasta alguseks	2 042 503	494 906
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	2 206 398	1 610 972
Eraldised kohustuslikku reservkapitali	-80 550	-63 375
Jaotamata kasum (kahjum) aasta lõpuks	4 168 351	2 042 503
Omakapital kokku aasta lõpuks	14 313 776	12 107 378

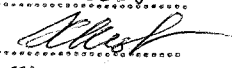
Juhataja:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....13.05.2008.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Koiko Kinnisvara OÜ 2007. 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.

Finantsvarad ja –kohustused

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 osapoolele 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, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdüd finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.detsember 2007 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes.

Juhataja:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 13.05.2008

Signature/allkiri. 

KPMG Tallinn

Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne 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 tööeest. Amortisatsiooni arvutamist alustatakse põhivara arvelevõtmise kuust. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Muu inventar	20%	5 aastat

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 väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

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).

Rendiarvestus

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.

Juhataja:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 13.05.2008.....

Signature/allkiri..... .....

KPMG Tallinn

Kohustused

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

Tulude ja kulude arvestus

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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Ettevõtte tulumaks

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 7.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 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. MAKSUNÕUDED JA -KOHUSTUSED

	31.12.2007	31.12.2006
Maksuvõlad	104 523	102 465
Käibemaks	97 094	91 829
Kinni peetud füüsilise isiku tulumaks	2 843	4 172
Sotsiaalmaksud	4 586	6 464

Initialled for identification purposes only

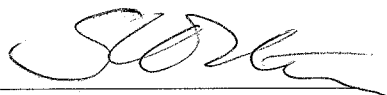
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....13.01.2008.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Juhataja:



LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Soetusmaksumus	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2006	678 900	47 447 952	48 126 852
31.12.2007	678 900	47 447 952	48 126 852

Akumuleeritud kulum			
31.12.2006	-	21 983 106	21 983 106
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-	2 372 400	2 372 400
31.12.2007	-	24 355 506	24 355 506

Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	678 900	25 464 846	26 143 746
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	678 900	23 092 446	23 771 346

Majandusaastal saadi kinnisvarainvesteeringust renditulu 6 386 682 krooni (2006. aastal 6 111 660 krooni). Kinnisvarainvesteeringu haldamisega on seotud enamus ettevõtte kuludest.

LISA 4. MATERIAALNE PÕHIVARA

Soetusmaksumus	Muu inventar	Kokku
31.12.2006	360 007	360 007
31.12.2007	360 007	360 007

Akumuleeritud kulum		
31.12.2006	360 007	360 007
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2007	360 007	360 007

Jääkväärtus		
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	0	0
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	0	0

Täielikult amortiseerunud, kuid veel kasutuses olevate põhivarade soetusmaksumus seisuga 31.12.2007 oli 360 007 krooni (sama ka 31.12.2006)

Initialled for identification purposes only

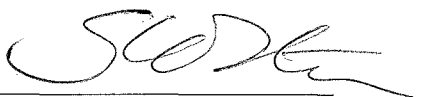
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....13.05.2008.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Juhataja:



LISA 5. KASUTUSRENT

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringu (vt. lisa 3). Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 6 386 682 krooni. Seoses hinnalangusega kinnisvaraturul ja nõudluse vähenemisega rendipindade osas on oluline säilitada renditulu stabiilsus. Sellest tulenevalt rendimaksete tõusu 2008. aastal ette näha ei ole. Renditulu eeldatav summa 2008. aastal on 6 386 000 krooni.

LISA 6. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Võlg emettevõttele

Võlgnevus 2007.a. lõpuks 546 815,45 EUR = 8 555 824 EEK

Intress 8,10% aastas

Laenu lõpptähtaeg 31.12.2011

Laenulepingu alusvaluuta: EUR

Laen on antud tagatiseta.

Võlgnevus 2007.a. lõpuks 213 606.07 EUR = 3 342 217 EEK

Intress 11,5% aastas

Laenu lõpptähtaeg 30.10.2011

Laenulepingu alusvaluuta: EUR

Laen on antud tagatiseta.

Neist lühiajaline osa	168 253.97 EUR =	2 632 609 EEK
Pikaajaline osa	592 167.53 EUR =	9 265 432 EEK

2007. aastal tagastatud laenu 154 318.43 EUR = 2 414 565 EEK
(Vastavalt Eesti Panga kursile 1 EUR = 15,6466 EEK)

Muud võlakohustused

Võlgnevus 2007.a. lõpuks 234 349.52 EUR = 3 666 783 EEK

Intress 8,1% aastas

Laenu lõpptähtaeg: 31.12.2011

Laen on antud tagatiseta.

Sellest lühiajaline osa	51 930.21 EUR =	812 533 EEK
Pikaajaline osa	182 419.31 EUR =	2 854 249 EEK

2007. aastal tagastatud laenu 48 039.16 EUR = 751 651 EEK
(Vastavalt Eesti Panga kursile 1 EUR = 15,6466 EEK)

Juhataja:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 13.05.2008

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

LISA 7. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 4 168 351 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 875 354 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 292 997 krooni.

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

LISA 8. OSAKAPITAL

Osakapital seisuga 31.12.2006: 9 920 000 EEK
Osakapital seisuga 31.12.2007: 9 920 000 EEK

Osad jagunevad: Koivunen OY osa nimiväärtusega 7 370 000 krooni
Kone OY osa nimiväärtusega 2 550 000 krooni

LISA 9. MÜÜGITULU TEGEVUSALADE LÕIKES

	2007	2006
Renditulu	6 386 682	6 111 660
Edasi müüdnud teenused	767 577	710 791
Kokku	7 154 259	6 822 451

Kogu ettevõtte tulu on teenitud Eestis, tegevusala kood L68201.

LISA 10. MÜÜDUD TEENUSTE KULU

	2007	2006
Eelektrienergia	287 544	280 645
Soojusenergia	202 990	167 409
Telefoni- ja sideteenused	163 163	149 150
Vesi ja kanalisatsioon	48 266	53 036
Prügivedu	36 919	32 126
Valveteenused	42 236	42 036
Kokku	781 118	724 402

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....13.05.2008.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Juhataja:



LISA 11. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

	2007	2006
Kindlustus	40 724	41 022
Maamaks	20 191	20 191
Kütte- ventilatsiooni- ja muude seadmete hooldus	76 272	47 965
Territooriumi koristus	33 665	26 573
Õigusabi, konsultatsioonid	17 000	15 000
Muud kulud	20 679	18 355
Kokku mitmesugused tegevuskulud	208 531	169 106

LISA 12. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- * emaettevõtte;
- * teised osanikud;
- * teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- * osatüingu juhatus ja nõukogu.

1. Koiko Kinnisvara OÜ ja emaettevõtte Koivunen OY vahelised tehingud

Bilansis on lühiajalise kohustusena emaettevõttele kajastatud 1996. aastal saadud pikaajalise laenu ja 2001. aastal saadud pikaajalise laenu osad summas 2 632 609 krooni (2 414 565 krooni 2006.a. aruandes), millede tagasimaksmise tähtaeg on 2008. aastal. Laenude pikaajalise osa käsitus lisas 6. Emaettevõtte laenudelt on 2007. aasta jooksul arvestatud ja tasutud intressi 1 295 420 krooni. (1 494 983 krooni 2006. aastal).

2. Koiko Kinnisvara OÜ ja teise osaniku Kone OY vahelised tehingud.

Bilansis on lühiajalise kohustusena teisele osanikule kajastatud 1996. aastal saadud pikaajalise laenu osa summas 812 533 krooni (751 652 krooni 2006.a. aruandes), mille tagasimaksmise tähtaeg on 2008. aastal. Laenu pikaajalise osa käsitus lisas 6. Teise osaniku laenult on 2007. aastal arvestatud ja tasutud intressi 357 892 krooni (414 215 krooni 2006. aastal)

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

	2007	2006
Müüdnud renditeenused	4 900 182	4 689 168
Müüdnud kommunaalteenused	551 600	521 697

Nõude jääk müüdnud kommunaalteenuste eest 31.12.2007 seisuga on esitatud ostjatelt laekumata arvetena summas 69 132 krooni (31.12.2006 seisuga 56 425 krooni).

Juhatusale makstud tasud on avalikustatud tegevusaruandes

Tehingutes kõikide seotud osapooltega on kasutatud kokkuleppehindasid

Juhataja:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 13.05.2008

Signature/allkiri.....

Juhatus ja nõukogu allkirjad
2007. a. majandusaasta aruandele

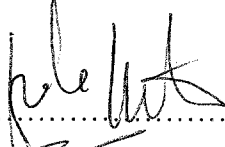
Koiko Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

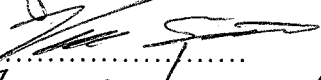
Juhatus:

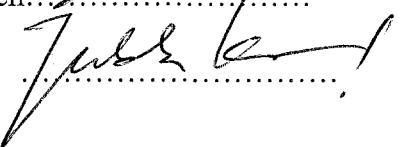
Juhataja Sten Pertens  13.05.2008

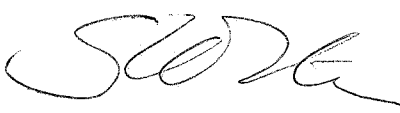
Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Nõukogu esmee Jouko Lyyrtö  30.05.2008

Nõukogu liige Vesa Leppänen  30.05.2008

Nõukogu liige Jukka Kock  30.05.2008

Juhataja: 

**KPMG Baltics AS**

Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone

Fax
Internet

+372 6 268 700

+372 6 268 777

www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS*Koiko Kinnisvara OÜ osanikele*

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud Koiko Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 riskide hindamisel 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Koiko Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 13. mai 2008

KPMG Baltics AS

Eeli Lääne

Vannutatud audiitor

Siret Valk

Vannutatud audiitor

KPMG: Taivo Epner

Partner

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 961 953 krooni
2007. a. puhaskasum	2 206 398 krooni
Kokku kasum seisuga 31.12.2007	4 168 351 krooni

Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku eraldada kohustuslikku reservkapitali 110 320 krooni.

Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb seega 4 058 031 krooni.

Sten Pertens juhataja



13.05

.....2008

Juhataja:



ÜLE 10% OSASID OMAVATE OSANIKE NIMEKIRI

Koiko Kinnisvara OÜ üle 10% osasid omavate osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise 30.05.2008 seisuga oli alljärgnev:

Osanik	Osade arv ja Nimiväärtus	Aadress	Registrikood
1. Koivunen OY	1 osa 7 370 000 EEK	Malminkaari 12 00700 Helsinki Finland	97.098 LY tunnus 0110111-0

Osa nimiväärtuses 5 950 000 omandatud 24.07.1995

Osa nimiväärtust tõstetud 1 420 000 võrra osakapitali suurendamise käigus 30.05.2001

2. Kone OY	1 osa 2 550 000 EEK	Kartanontie 1 00330 Helsinki Finland	25.158 LY tunnus 0110139-9
------------	------------------------	--	----------------------------------

Osa nimiväärtuses 2 550 000 omandatud 24.07.1995

Juhataja:

