

268182
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

05.02.2007

Silvi Käär

24

AS KOIDU KINNISVARA

2006 konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2006-31.12.2006
Juriidiline aadress:	Pärnu mnt.102C 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri number:	10497846
Telefon	372 6 652 100
Faks:	372 6 652 101
Põhitegevusala:	Kinnisvara ost, arendamine ja müük
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers
Lisatud dokumendid	Aktsiate jaotuse nimekiri

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid	14
Lisa 3 Muud nõuded	14
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 5 Materiaalne põhivara	15
Lisa 6 Muud võlad	15
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 8 Aktsiakapital	16
Lisa 9 Ettevõtte tulumaks	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused	17
Lisa 11 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	17
Sõltumatu audiitori aruanne	21
Kasumi jaotuse ettepanek	22
Juhataja ja nõukogu allkirjad majandusaasta aruandele	23

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

AS Koidu Kinnisvara ja tema 100% tütarettevõtte OÜ Polaron Holding tegevus-
aladeks on mitmesuguste kinnisvara projektide ostmine, arendamine ja müümine.
Aruandeaastal müüdi tütarettevõtte OÜ Polaron Holding ja kinnistu Pärnus ema-
ettevõttele.

2006. aastal ei olnud palgalisi töötajaid.

AS Koidu Kinnisvara emaettevõtteks AS YIT Ehitus. AS YIT Ehitus emaettevõtte on
Soome ehitusfirma YIT Construction Ltd, mis kuulub Soome ehituskontserni YIT
Corporation Ltd koosseisu.

Juriidiline aadress	AS Koidu Kinnisvara
	Pärnu mnt 102c
	11312 Tallinn
	Eesti Vabariik

Äriregistri kood	10497846
------------------	----------

Tel	665 2100
-----	----------

Faks	665 2101
------	----------

.....
Rein Soosalu

Juhataja

TEGEVUSARUANNE

AS Koidu Kinnisvara tegevusalaks on mitmesuguste kinnisvara projektide ostmine, arendamine ja müümine.

2006. aasta müügikäive oli 4 077 655 krooni (2005 – 21 200 krooni) ja 2006. aasta kasum oli 3 489 021 krooni (2005 – kahjum 3 540 862 krooni).

2006. aastal ettevõtte palgalist tööjõudu ei kasutanud ja töötasu ei arvestanud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei arvestatud.

2006.aastal ettevõtte ei teinud investeeringuid põhivarasse ega plaani olulisi investeeringuid ka 2007. aastaks.

2006. aastal arengu- ega uurimisväljaminekuid ei tehtud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2007. aastaks.

Aruandeaastal müüdi tütarettevõtte OÜ Polaron Holding emaettevõttele AS YIT Ehitus.

.....
Rein Soosalu

Juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhataja kinnitab lehekülgedel 5 kuni 20 toodud AS Koidu Kinnisvara konsolideeritud 2006. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS Koidu Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Rein Soosalu
Juhataja

Tallinn, 12. juuni 2007

Initialiseeritud ainult identiteetide määramiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initialialed/initials	M.V.
Kuupäev/date	29.06.07
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Konsolideeritud bilanss

Kroonides	Selgitus	31.12.2006	31.12.2005
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	9 953 495	3 010 434
Muud nõuded	3	1 101	9 740
Käibevara kokku		9 954 596	3 020 174
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5	0	3 727 255
Põhivara kokku		0	3 727 255
AKTIVA (VARAD) KOKKU		9 954 596	6 747 429
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Muud võlad	6	0	281 854
Lühiajalised kohustused kokku		0	281 854
Kohustused kokku		0	281 854
Omakapital			
Aktiivkapital	8	2 650 000	2 650 000
Kohustuslik reservkapital		265 000	265 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 550 575	7 091 437
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 489 021	(3 540 862)
Omakapital kokku		9 954 596	6 465 575
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU)		9 954 596	6 747 429

Rein Soosalu
Juhataja

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.V.
Kuupäev/date 29.06.07
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

kroonides	Selgitus	2006	2005
Müügitulu	7	4 077 655	21 200
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud		(4 083 285)	(56 784)
Brutokahjum		(5 630)	(35 584)
Üldhalduskulu		(8 751)	(12 724)
Muud äritulud		698	0
Ärikahjum		(13 683)	(48 306)
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõttesse	4	3 502 704	(3 492 574)
Muud finantstulud		0	20
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		3 489 021	(3 540 862)

Rein Soosalu
Juhataja

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials H.v.
Kuupäev/date 29.06.07
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

kroonides

	Lisa nr.	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikakahjum		(13 683)	(48 306)
<u>Korrigeerimised:</u>			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		8 639	13 437
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		(2 814)	281 863
Kokku rahavood äritegevusest		(7 858)	246 992
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara müük	5	3 727 255	1 614 898
Netorahavoog tütarettevõtte müügist		3 223 664	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		6 950 919	1 614 898
Rahavood finantseerimistegevusest			
Tagastatud laenud		0	(1 874 000)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	(1 874 000)
Rahavood kokku		6 943 061	(12 110)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 010 434	3 022 544
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 943 061	(12 110)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		9 953 495	3 010 434

Rein Soosalu
Juhataja

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.V.
Kuupäev/date 29.06.07
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

kroonides	Aktsia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2004	2 650 000	0	(1 036 751)	8 393 188	10 006 437
Kohustuslik reservkapital	0	265 000	0	(265 000)	0
2004.a. kasumi jaotamine	0	0	8 128 188	(8 128 188)	0
2005.a. kahjum	0	0	0	(3 540 862)	(3 540 862)
31.12.2005	2 650 000	265 000	7 091 437	(3 540 862)	6 465 575
2005.a. kahjumi jaotamine	0	0	(3 540 862)	3 540 862	0
2006.a. kasum	0	0	0	3 489 021	3 489 021
31.12.2006	2 650 000	265 000	3 550 575	3 489 021	9 954 596

Vt Lisa 8 Aktsiakapital

Rein Soosalu
Juhataja

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.V.
 Kuupäev/date 29.06.07
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS Koidu Kinnisvara 2006 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine**Konsolideerimise põhimõtted**

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

2006.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Koidu Kinnisvara (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte OÜ Polaron Holding finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte põhjaruanded). Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta on esitatud Lisas 11 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks on ettevõtte, mida AS Koidu Kinnisvara kontrollib ja mille üle on temal oluline mõju.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid kontserni kasumiaruandes ning tekkinud firmaväärtust kontserni bilansis.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Juhul kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem kui omandatud netovara õiglane väärtus, kajastatakse vahe kasumiaruandes tuluna.

B. Raha ja raha ekvivalendid

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

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ja vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

D. Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Rein Soosalu
Juhataja

11

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Iniitsiaalid/initials <u>M.V.</u>
Kuupäev/date <u>29.06.07</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

E. Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised (erinevate komponentide eluiga) 20-50 aastat

Maad ei amortiseerita

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksikest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

F. Varade väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga vara, nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus) ei amortiseerita, vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust, kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

G. 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 kulusi. 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

H. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 22/78 (kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77, kuni 31.12.2005 oli maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

I. 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 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

J. Tulude arvestus

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid

Real "Raha ja raha ekvivalendid" on kajastatud Hansapangas arveldusarvel olevat raha jääki.

Lisa 3 Muud nõuded

Real "Muud nõuded" on kajastatud käibemaksu ettemaks summas 1 101 krooni (2005 – 9 740 krooni).

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

AS Koidu Kinnisvara müüs 24.10.2006.a. 100% osaluse tütarettevõttes OÜ Polaron Holding emaettevõttele AS YIT Ehitus.

Osade eest tasuti täies ulatuses rahas.

Rein Soosalu
Juhataja

14

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>M.V.</u>
Kuupäev/date <u>29.06.07</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OÜ Polaron Holding	
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara tehingud
Osaluse % aasta alguses	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	1 497 296
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	1 497 296
Müüdud osalused	
Müüdud osaluse %	100
Müüdud osalus omakapitalis	1 497 296
Müüdud netovara õiglane väärtus	1 776 336
Müüdud osalus müügihinnas	5 000 000
Müüdud osaluse müügikasum	3 502 704
Osaluse % aasta lõpus	0
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	0

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised
Jääkmaksumus 31.12.2004	26 592 153
Müük jääkväärtuses	(22 864 898)
Jääkmaksumus 31.12.2005	3 727 255
Müük jääkväärtuses	(3 727 255)
Jääkmaksumus 31.12.2006	0

2006.aastal müüdi kinnistu Pärnus emattevõttele AS YIT Ehitus.

Lisa 6 Muud võlad

	31.12.2006	31.12.2005
Maksuvõlad	0	281 854
Muud võlad kokku	0	281 854

Real "Maksuvõlad" oli 2005 aastal kajastatud käibemaksu võlg Maksuametile.

Rein Soosalu
Juhataja

.....
Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.V.
Kuupäev/date 29.06.07
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Omanikke (emaettevõtja AS YIT Ehitus ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad) – OÜ Servituudihaldus, OÜ Keskkonnaehitus, OÜ Plasma Project, OÜ FKSM KE, OÜ Vintaano, AS Nordic Arendus ja OÜ Polaron Holding.
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- Eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Emaettevõttele AS YIT Ehitus müüdi kinnistu Pärnus, mis oli aruandeaasta müügituluks ja 100% osalus osahülingus Polaron Holding.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasusid ei arvestatud.

31.12.2006 seisuga seotud osapoolte vahelised saldod puuduvad.

AS Koidu Kinnisvara arveldusarve kuuluvad AS YIT Ehitus kontsernikonto koosseisu. Lisaks eelpool nimetatud ettevõtetele kuuluvad kontsernikonto koosseisu OÜ Servituudihaldus, OÜ Keskkonnaehitus, OÜ Plasma Project, OÜ FKSM KE, OÜ Vintaano, AS Nordic Arendus ja OÜ Polaron Holding. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Vt. Lisa 4 ja Lisa 5

Lisa 8 Aktsiakapital

Väljalastud aktsiate arv seisuga 31.12.2006 on 265, aktsia nimiväärtus on 10 000 krooni. Lubatud maksimaalne aktsiate arv vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 800.

Lisa 9 Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2006 moodustas 7 039 596 krooni (31.12.2005.a. – 3 550 575 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2007 kaasneb sellega tulumaksukulu 22/78 (kuni 31.12.2006: 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 5 490 885 krooni (2006 – 2 733 943 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 548 711 krooni (2006 – 816 632 krooni).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused

Maksuhaldur ei ole ettevõttes 2005 ja 2006 aastal maksurevisjone algatanud.

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 11 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeritava üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, omakapitali muutuste aruanne ja rahavoogude aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud, kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kajastatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a. tütar- ja sidusettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata aruannetes nende soetusmaksumuses.

.....
Rein Soosalu
Juhataja

17

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>M. V.</u>
Kuupäev/date <u>29.06.07</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Bilanss

	31.12.2006	31.12.2005
Kroonides		
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	9 953 495	1 234 098
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 101	9 740
Käibevara kokku	9 954 596	1 243 838
Põhivara		
Investeeringud tütarettevõttesse	0	1 507 426
Materiaalne põhivara	0	3 727 255
Põhivara kokku	0	5 234 681
AKTIVA (VARAD) KOKKU	9 954 596	6 478 519

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)**Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Võlad tarnijatele ja muud võlad	0	2 814
Lühiajalised kohustused kokku	0	2 814
Kohustused kokku	0	2 814

Omakapital

Aktiivkapital	2 650 000	2 650 000
Kohustuslik reservkapital	265 000	265 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 560 705	7 091 437
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 478 891	(3 530 732)
Omakapital kokku	9 954 596	6 475 705
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU)	9 954 596	6 478 519

Kasumiaruanne

	2006	2005
Kroonides		
Müügitulu	4 077 655	0
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud	(4 083 285)	(28 444)
Brutokasum (-kahjum)	(5 630)	(28 444)
Üldhalduskulu	(8 751)	(9 714)
Muud äritulud	698	0
Äri kasum (-kahjum)	(13 683)	(38 158)
Finantstulud		
Finantstulud investeeringutelt tütarettevõttesse	3 492 574	0
Finantskulud investeeringutelt tütarettevõttesse	0	(3 492 574)
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	3 478 891	(3 530 732)

Rein Soosalu
Juhataja

.....
 Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.V.
 Kuupäev/date 29.06.07
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Kroonides

	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	(13 683)	(38 158)
<u>Korrigeerimised:</u>		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	8 639	(1295)
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	(2 814)	2814
Kokku rahavood äritegevusest	(7 858)	(36 639)
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara müük	3 727 255	0
Netorahavoog tütarettevõtte müügist	5 000 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 727 255	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Tagastatud laenud	0	(1 750 000)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	(1 750 000)
Rahavood kokku	6 950 919	(1 786 639)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 234 098	3 020 737
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 719 397	(1 786 639)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 953 495	1 234 098

Rein Soosalu
Juhataja

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of Identification only
 Initsiaalid/initials M.V.
 Kuupäev/date 29.06.07
 PricewaterhouseCoopers Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	2 650 000	0	7 356 437	10 006 437
Kohustuslik reservkapital	0	265 000	(265 000)	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	(3 530 732)	(3 530 732)
Seisuga 31.12.2005	2 650 000	265 000	3 560 705	6 475 705
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 478 891	3 478 891
Seisuga 31.12.2006	2 650 000	265 000	7 039 596	9 954 596

Rein Soosalu
Juhataja

Initiaalliseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initiaallid/initials M.V.

Kuupäev/date 29.06.07

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Koidu Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Koidu Kinnisvara ja selle tütarettevõtte (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2006, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud 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 konsolideeritud 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.

Audiitori kohustused

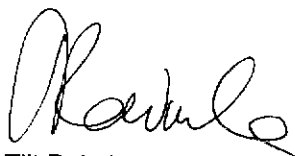
Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad auditi 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning 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 kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

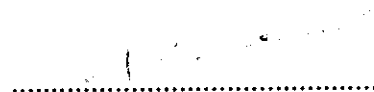


Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers

29. juuni 2007

Kasumi jaotuse ettepanek

AS Koidu Kinnisvara juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2006. aasta kasum summas 3 489 021 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumile.


.....
Rein Soosalu
Juhataja

Juhataja ja nõukogu allkirjad majandusaasta aruandele

AS Koidu Kinnisvara 2006 majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride

üldkoosoleku poolt 11.juuni 2007 otsusega,

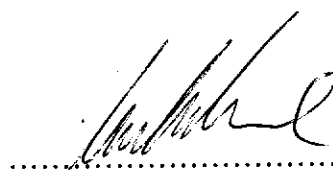
Allkirjastamine 11.juuni 2007:



Priit Sauk
Nõukogu esimees



Rein Soosalu
Juhataja



Vahur Kaska
Nõukogu liige



Toomas Olli
Nõukogu liige

LISA 1

OSANIKE NIMEKIRI

AS Koidu Kinnisvara kuulub 100% -lt:

Aktsionäri nimi	AS YIT Ehitus
Aadress	Pärnu mnt 105, 11312, Tallinn
Äriregistri number	10093801
Aksia nimiväärtus	10 000 krooni
Omandamise aeg	22.10.1998