

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

30 -06- 2003

617

Angela Jürgenson

**AS KOIDU KINNISVARA  
TALLINN**

**2002. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE**

# Majandusaasta aruanne

|                      |                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------|
| Aruandeaasta algus:  | 01.01.2002                                       |
| Aruandeaasta lõpp:   | 31.12.2002                                       |
| Ärinimi:             | AS Koidu Kinnisvara                              |
| Juriidiline aadress: | Pärnu mnt.105<br>11312 Tallinn<br>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

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE.....                                        | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....                          | 4  |
| Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....      | 4  |
| Kasumiaruanne.....                                         | 5  |
| Bilanss.....                                               | 6  |
| Rahavoogude aruanne.....                                   | 7  |
| Omakapitali aruanne.....                                   | 8  |
| Raamatupidamise põhimõtted.....                            | 9  |
| Lisa 1 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded.....             | 11 |
| Lisa 2 Materiaalne põhivara.....                           | 11 |
| Lisa 3 Võlakohustused.....                                 | 11 |
| Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega.....                    | 11 |
| Lisa 5 Aktsiakapital.....                                  | 11 |
| Audiitori järeldusotsus.....                               | 12 |
| Kasumijaotuse ettepanek.....                               | 13 |
| Juhataja ja nõukogu allkirjad majandusaasta aruandele..... | 14 |

*Kapupere*

Külli Tapupere  
Juhataja

30-06-2003

## TEGEVUSARUANNE

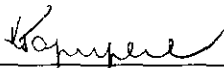
AS Koidu Kinnisvara tegevusaladeks on mitmesuguste kinnisvara projektide ostmise, arendamine ja müümine.

Ettevõtte on kinnistu Narvas, eesmärgiga arendada ja ehitada välja kaubanduskeskus.

2002. aastal tehti Narvas asuvale kinnistule mõningaid ehituskulutusi. Aktiivset majandustegevust ei toimunud.

2002. aastal palgalisi töötajaid ei ole olnud ja töötasu ei ole makstud. Juhataja ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei ole makstud.

2002. aastal AS Koidu Kinnisvara arengu- ega uurimisväljaminekuid ei teinud, nimetatud olulisi väljaminekuid ei planeerita ka 2003. aastaks.

  
Külli Tapupere  
Juhataja

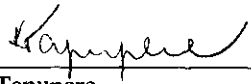
30-06-2003

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

- AS Koidu Kinnisvara juhataja on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab AS Koidu Kinnisvara vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.
- Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aruande koostamispäeva 26.05.2003 vahemikul.
- Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil AS Koidu Kinnisvara seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.
- Juhataja hinnangul on AS Koidu Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.
- Juhatus kinnitab lehekülgede 4 kuni 11 toodud AS Koidu Kinnisvara 2002. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Tallinn, 26.05.2003

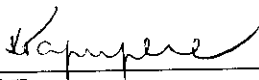
  
Külli Tapupere  
Juhataja

30 05 2003

**Kasumiaruanne**

kroonides

|                                  | Lisa nr. | 2002            | 2001            |
|----------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
| Üldhalduskulud                   |          | (18,868)        | (40,334)        |
| Muud ärikulud                    |          | 0               | (96)            |
| <b>Ärikahjum</b>                 |          | <b>(18,868)</b> | <b>(40,430)</b> |
| <b>Kahjum majandustegevusest</b> |          | <b>(18,868)</b> | <b>(40,430)</b> |
| <b>Puhaskahjum</b>               |          | <b>(18,868)</b> | <b>(40,430)</b> |

  
Külli Tapupere  
Juhataja

30.06.2003

**Bilanss**

kroonides

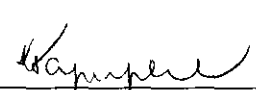
| <b>VARA</b>                                  | <b>Lisa nr.</b> | <b>31.12.02</b>  | <b>31.12.01</b>  |
|----------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>Käibevara</b>                             |                 |                  |                  |
| Raha ja pangakontod                          |                 | 0                | 2,092            |
| Nõuded ostjate vastu                         |                 |                  |                  |
| Ostjatelt laekumata arved                    |                 | 26,790           | 26,790           |
| Nõuded ostjate vastu kokku                   |                 | 26,790           | 26,790           |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud       |                 |                  |                  |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 1               | 51,170           | 48,795           |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku |                 | 51,170           | 48,795           |
| <b>Käibevara kokku</b>                       |                 | <b>77,960</b>    | <b>77,677</b>    |
| <b>Põhivara</b>                              |                 |                  |                  |
| Materiaalne põhivara                         |                 |                  |                  |
| Maa                                          |                 | 4,228,667        | 4,200,000        |
| Lõpetamata ehitus                            |                 | 336,842          | 355,315          |
| Materiaalne põhivara kokku                   | 2               | 4,565,509        | 4,555,315        |
| <b>Põhivara kokku</b>                        |                 | <b>4,565,509</b> | <b>4,555,315</b> |
| <b>VARA KOKKU</b>                            |                 | <b>4,643,469</b> | <b>4,632,992</b> |

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**

|                                      |   |                  |                  |
|--------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Võlakohustused                       |   |                  |                  |
| Arvelduskrediit                      | 3 | 33,586           | 0                |
| Võlakohustused kokku                 |   | 33,586           | 0                |
| Mitmesugused võlad                   |   |                  |                  |
| Võlad emaettevõttele                 | 4 | 2,973,807        | 2,978,048        |
| Mitmesugused võlad kokku             |   | 2,973,807        | 2,978,048        |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> |   | <b>3,007,393</b> | <b>2,978,048</b> |
| <b>Kohustused kokku</b>              |   | <b>3,007,393</b> | <b>2,978,048</b> |

**Omakapital**

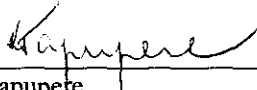
|                                       |   |                  |                  |
|---------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Aksiakapital nominaalväärtuses        | 5 | 2,650,000        | 2,650,000        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kahjum  |   | (995,056)        | (954,626)        |
| Aruandeaasta kahjum                   |   | (18,868)         | (40,430)         |
| <b>Omakapitali kokku</b>              |   | <b>1,636,076</b> | <b>1,654,944</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |   | <b>4,643,469</b> | <b>4,632,992</b> |

  
 Külli Tapupere  
 Juhataja

**Rahavoogude aruanne**

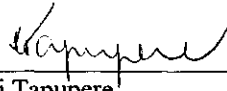
kroonides

|                                              | Lisa nr. | 2002            | 2001               |
|----------------------------------------------|----------|-----------------|--------------------|
| Rahavood äritegevusest                       |          |                 |                    |
| <b>Ärikahjum</b>                             |          | <b>(18,868)</b> | <b>(40,430)</b>    |
| Korrigeerimised:                             |          |                 |                    |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus           |          | (2,375)         | (70,849)           |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus       |          | (4,241)         | 109,827            |
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                |          | <b>(25,484)</b> | <b>(1,452)</b>     |
| <br>Rahavood investeerimistegevusest         |          |                 |                    |
| Põhivara soetus                              | 2        | (10,194)        | (3,610,000)        |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>      |          | <b>(10,194)</b> | <b>(3,610,000)</b> |
| <br>Rahavood finantseerimistegevusest        |          |                 |                    |
| Arvelduskrediit                              | 3        | 33,586          | 0                  |
| Laenu saamine                                |          | 0               | 3,610,000          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>     |          | <b>33,586</b>   | <b>3,610,000</b>   |
| <br><b>Rahavood kokku</b>                    |          | <b>(2,092)</b>  | <b>(1,452)</b>     |
| <br><b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b> |          | <b>(2,092)</b>  | <b>(1,425)</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses   |          | 2,092           | 3,544              |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus     |          | 0               | 2,092              |

  
Külli Tapupere  
Juhataja

**Omakapitali aruanne**

| kroonides                 | Aksia-<br>kapital | Eelmiste<br>perioodide<br>jaotamata<br>kahjum | Aruande-<br>aasta<br>kahjum | Kokku            |
|---------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>31.12.2000</b>         | <b>2,650,000</b>  | <b>(950,356)</b>                              | <b>(4,270)</b>              | <b>1,695,374</b> |
| 2000.a. kahjumi jaotamine | 0                 | (4,270)                                       | 4,270                       | 0                |
| 2001.a. puhaskahjum       | 0                 | 0                                             | (40,430)                    | (40,430)         |
| <b>31.12.2001</b>         | <b>2,650,000</b>  | <b>(954,626)</b>                              | <b>(40,430)</b>             | <b>1,654,944</b> |
| <b>31.12.2001</b>         | <b>2,650,000</b>  | <b>(954,626)</b>                              | <b>(40,430)</b>             | <b>1,654,944</b> |
| 2001.a. kahjumi jaotamine | 0                 | (40,430)                                      | 40,430                      | 0                |
| Aruandeaasta kahjum       | 0                 | 0                                             | (18,868)                    | (18,868)         |
| <b>31.12.2002</b>         | <b>2,650,000</b>  | <b>(995,056)</b>                              | <b>(18,868)</b>             | <b>1,636,076</b> |

  
 Külli Tapupere  
 Juhataja

30.06.2003

## Raamatupidamise põhimõtted

### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Koidu Kinnisvara 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AS Koidu Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha ja raha ekvivalendid

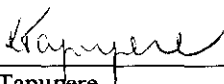
Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

### Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

### 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. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Maad ei amortiseerita.

  
Külli Tapupere  
Juhataja

30.06.2003

**Ettevõtte tulumaks**

Kuni 31. detsember 2002 maksustatakse vastavalt tulumaksuseadusele (jõustus 1. jaanuaril 2000) ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele väljamakstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakkavale seadusemuudatusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalsed tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 2.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel. Alates 1. jaanuarist 2003 väljakuulutatavate dividendide osas hakatakse vastavalt kehtima hakkavale seadusemuudatusele dividendide tulumaksu kajastama dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

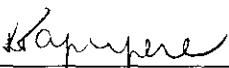
**Tulude arvestus**

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intrassitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intrassitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

**Seotud osapooled**

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja);
- juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- eelpool loetletud isikute lähikondlasi; ja
- ettevõtte töötajaid

  
Külli Tapupere  
Juhataja

**Lisa 1 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded**

30.06.2003

| Maksuliik    | 31.detsember 2002 |           | 31.detsember 2001 |           |
|--------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
|              | Ettemaks          | Maksuvõlg | Ettemaks          | Maksuvõlg |
| Käibemaks    | 51,170            | 0         | 48,795            | 0         |
| <b>Kokku</b> | <b>51,170</b>     | <b>0</b>  | <b>48,795</b>     | <b>0</b>  |

Bilansipäeva seisuga (sarnaselt 31.12.2001) puudub ettevõttel vaba omakapital, millest tulenevalt ei ole võimalik dividende maksta ning puudub ka potentsiaalne dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaksukohustus.

**Lisa 2 Materiaalne põhivara**

|                                    | Maa              | Lõpetamata ehitus | KOKKU            |
|------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2001</b>   | <b>4,200,000</b> | <b>355,315</b>    | <b>4,555,315</b> |
| Soetamine                          | 0                | 10,194            | 10,194           |
| Bilansiridade vahelised liikumised | 28,667           | (28,667)          | 0                |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2002</b>   | <b>4,228,667</b> | <b>336,842</b>    | <b>4,565,509</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2002</b>     | <b>4,228,667</b> | <b>336,842</b>    | <b>4,565,509</b> |

Veerus "Lõpetamata ehitus" real "Soetamine" on kajastatud Narvas asuvale kinnistule tehtud kulutused, mis kajastuvad bilansis real "Võlad emaeetevõttele".

**Lisa 3 Võlakohustused**

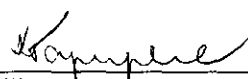
AS-il Koidu Kinnisvara on AS-is Hansapank avatud arvelduskrediidi limiit summas 100,000 krooni. Krediiti kasutab Koidu Kinnisvara emaeetevõtte AS-i FKSM arvelduskrediidi lepingu raames. Kontserni konto osas on ettevõtetel ühine vastutus.

**Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega**

Real "Võlad emaeetevõttele" on kajastatud võlg AS FKSM'ile. Võlg sisaldab AS Koidu Kinnisvara eest tasutud kinnistu ehitamise ja arendamise kulusid.

**Lisa 5 Aktsiakapital**

Väljalastud aktsiate arv seisuga 31.12.2002 on 265, aktsia nimiväärtus on 10,000 krooni. Lubatud maksimaalne aktsiate arv vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 800.

  
Külli Tapupere  
Juhataja

30-06-2003

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

[www.pwc.com/ee](http://www.pwc.com/ee)

[www.pwc.ee](http://www.pwc.ee)

Telefon (0) 6 141 800

Faks (0) 6 141 900

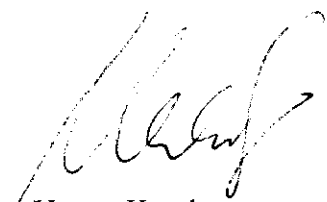
## AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Koidu Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Koidu Kinnisvara (ettevõtte) 31. detsembril 2002 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4-11 ja mille eest vastutab ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2002 ja 2002. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.



Urmas Kaarlep  
AS PricewaterhouseCoopers



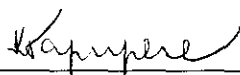
Tiit Raimla  
Vannutatud audiitor

30. mai 2003

30-06-2003

## Kasumijaotuse ettepanek

AS Koidu Kinnisvara juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda  
2002. aasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kahjumile summas 18,868 krooni.



Külli Tapupere  
Juhataja

**Juhataja ja nõukogu allkirjad majandusaasta aruandele**

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond

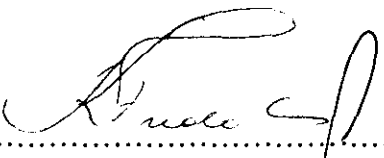
SISSE TULNUD

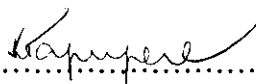
30.06.2003

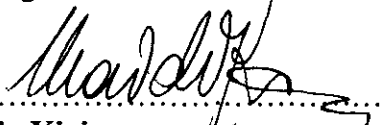
AS Koidu Kinnisvara 2002 majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride.....

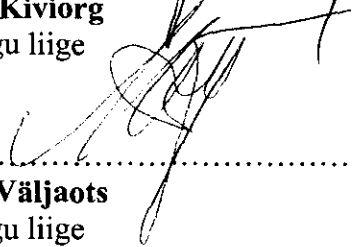
üldkoosoleku poolt 26.05.2003 otsusega,

Allkirjastamine 26.05.2003:

  
.....  
**Kaido Fridolin**  
Nõukogu esimees

  
.....  
**Külli Tapupere**  
Juhataja

  
.....  
**Mairo Kiviorg**  
Nõukogu liige

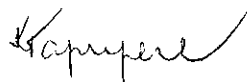
  
.....  
**Maret Väljaots**  
Nõukogu liige

Tallinna Linnakohus  
Registriesakond  
SISSE TULNUD

30-06-2003

## AS KOIDU KINNISVARA AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

- **AS FKSM** omab 100 % aktsiatega määratud häälest s.o. 265 aktsiat
- aadress: Tallinn, Pärnu mnt. 105
- registreerimiskood 10093801
- aktsia nimiväärtusega 10 000.00 EEK
- omandamise aeg 22.10.1998.a.



Külli Tapupere  
Juhataja  
26.05.2003

## AS KOIDU KINNISVARA

Aadress: Pärnu mnt 105, 11312 Tallinn  
Registrikood: 10497846

Tallinna Linnakohus  
Registriesakond  
**SISSE TULNUD**  
30 -06- 2003

Tallinnas, "26". mai 2003.a. kell 15.00

## AINUOSANIKU OTSUS

1. **AS FKSM** , asukoht : Pärnu mnt. 105, 11 312 Tallinn, kes on AS Koidu Kinnisvara (edaspidi: "Aktsiaselts") 265 aktsiate nimiväärtusega 10 000.- krooni ainuomanik, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Maret Väljaots.

### Otsustas:

1. Olles tutvunud AS Koidu Kinnisvara 2002. raamatupidamise aastaaruandega, tegevusaruande ja kahjumi katmise ettepanekuga ("Majandusaasta aruanne"), otsustati kinnitada Aktsiaseltsi juhataja poolt koostatud AS Koidu Kinnisvara 2002.a. Majandusaasta aruanne.
2. Otsustati kinnitada Aktsiaseltsi 2002.a. majandusaasta kahjum 18 868 (kaheksateist tuhat kaheksasada kuuskümmend kaheksa) krooni.



Maret Väljaots  
AS FKSM esindaja