

Riina Iher

KONTROLLITUD

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

3. 07. 2006

25

AS KOIDU KINNISVARA

2005. konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2005-31.12.2005

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

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid	15
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	15
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 5 Materiaalne põhivara	15
Lisa 6 Võlad tarnijatele ja muud võlad	16
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 8 Aktsiakapital	16
Lisa 9 Ettevõtte tulumaks	17
Lisa 10 Müügitulu	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused	17
Lisa 12 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded	18
Audiitori järeldusotsus	21
Kasumi jaotuse ettepanek	22
Juhataja ja nõukogu allkirjad majandusaasta aruandele	23

3. 07. 2006

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

AS Koidu Kinnisvara ja tema tütaretevõtte OÜ Polaron Holding tegevusaladeks on mitmesuguste kinnisvara projektide ostmise, arendamine ja müümine. Kontsern omas 2005.aastal kinnistut Pärnus ja Tallinnas, mis aruande koostamise hetkeks on müüdud. 2005. 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

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

3. 07. 2006

TEGEVUSARUANNE

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

2005. aasta müügikäive oli 21 200 krooni ja 2005. aasta kahjum 3 540 869 krooni.

2005. aastal palgalisi töötajaid ei ole olnud ja töötasu ei ole makstud. Juhataja ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei ole makstud.

2005.aastal ettevõtte ei teinud investeeringuid põhivarasse ega plaani olulisi investeeringuid ka 2006. aastaks.

2005. aastal arengu- ega uurimisväljaminekuid ei tehtud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2006. aastaks.

Ettevõtted omasid kinnistut Pärnus ja Tallinnas, mis aruande koostamise hetkeks on müüdud.


.....
Rein Soosalu

Juhataja

Harju Maakohus
Registriosakond

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

SISSE TULNUD

3. 07. 2006

Juhataja kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

Juhataja kinnitab lehekülgedel 5 kuni 21 toodud AS Koidu Kinnisvara 2005. aasta konsolideeritud 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 ja tema tütaretevõtte on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.


Rein Soosalu
Juhataja

Tallinn, 22. juuni 2006

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
3. 07. 2006

Bilanss

kroonides

VARA**Käibevara**

Raha ja raha ekvivalendid

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Käibevara kokku**Põhivara**

Materiaalne põhivara

Firmaväärtus

Põhivara kokku**AKTIVA (VARAD) KOKKU**

Selgitus 31.12.2005 31.12.2004

2 3 010 434 3 022 544

3 9 740 23 177

3 020 174 3 045 721

5 3 727 255 26 592 153

4 0 3 492 574

3 727 255 30 084 727

6 747 429 33 130 448

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

Võlad tarnijatele ja muud võlad

Lühiajalised kohustused kokku**Kohustused kokku****Omakapital**

Aktsiakapital

Kohustuslik reservkapital

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)

Aruandeaasta kasum (kahjum)

Omakapital kokku**PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU)**

6,7 281 854 23 124 011

281 854 23 124 011

281 854 23 124 011

8 2 650 000 2 650 000

265 000 0

7 091 437 (1 036 751)

(3 540 862) 8 393 188

6 465 575 10 006 437

6 747 429 33 130 448

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

3. 07. 2006

Kasumiaruanne

kroonides

Selgitus

2005**2004**

Müügitulu

10

21 200

14 000 000

Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud

(56 784)

(5 569 201)

Brutokasum (-kahjum)**(35 584)****8 430 799**

Üldhalduskulu

(12 724)

(37 611)

Äri kasum (-kahjum)**(48 306)****8 393 188****Finantstulud ja -kulud**

Firmaväärtuse allahindlus

4

(3 492 574)

0

Muud finantstulud

20

0

Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)**(3 540 862)****8 393 188**

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

3. 07. 2006

Rahavoogude aruanne

kroonides

Rahavood äritegevusest

Ärikasum (-kahjum)

Korrigeerimised:

Põhivara müügi kasum

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude
muutus

Äritegevusega seotud kohustuste muutus

Kokku rahavood äritegevusest**Rahavood investeerimistegevusest**

Põhivara müük

Põhivara soetus

Tütaretevõtte osa soetus

Kokku rahavood investeerimistegevusest**Rahavood finantseerimistegevusest**

Saadud laenud

Tagastatud laenud

Tagastatud arvelduskrediit

Kokku rahavood finantseerimistegevusest**Rahavood kokku****Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses**

Raha ja raha ekvivalentide muutus

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus

Lisa nr.	2005	2004
	(48 306)	8 393 188
5	0	(8 488 881)
	13 437	44 225
	281 863	0
	246 992	(51 468)
5	1 614 898	14 000 000
5	0	(4 672 865)
4	0	(4 998 193)
	1 614 898	4 328 942
7	0	1 750 000
7	(1 874 000)	(2 973 806)
	0	(31 124)
	(1 874 000)	(1 254 930)
	(12 110)	3 022 544
	3 022 544	0
	(12 110)	3 022 544
	3 010 434	3 022 544

3. 07. 2006

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides	Aksia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	Aruande- aasta kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2003	2 650 000	0	(1 013 923)	(22 828)	1 613 249
<u>2004</u>					
2003.a. kahjumi jaotamine	0	0	(22 828)	22 898	0
2004.a. kasum	0	0	0	8 393 188	8 393 188
31.12.2004	2 650 000	0	(1 036 751)	8 393 188	10 006 437
<u>2005</u>					
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	(3 540 862)	(3 540 862)
31.12.2005	2 650 000	265 000	7 091 437	(3 540 862)	6 465 575

Vt Lisa 8 Aktsiakapital

Raamatupidamise aastaaruande lisad

SISSE TULNUD

3. 07. 2006

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Koidu Kinnisvara konsolideeritud 2005. 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.

Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte põhjaruanded). Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta on esitatud *Lisa 12 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded* on koostatud kasutades samu arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, välja arvatud asjaolu, et aastaaruande lisades avalikustatavates konsolideerimata finantsaruannetes on muudetud arvestuspõhimõtet tütarettevõtte kajastamisel – tütarettevõtet kajastatakse konsolideerimata finantsaruannetes senise kapitaliosaluse meetodi asemel soetusmaksumuses. Arvestuspõhimõtte muudatuse mõju 2004. aasta kasumiaruandele puudub kuna tütarettevõtte soetati 2004. aasta detsembris.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine**Konsolideerimise põhimõtted**

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

2005.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Koidu Kinnisvara (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte OÜ Polaron Holding finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtte arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringut tütarettevõttesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

3. 07. 2006

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.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena või negatiivse firmaväärtusena.

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 korrigeeritud 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 vähendamisenäoliseks.

D. Muud nõuded

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

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

3. 07. 2006

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 tööjõudlust 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 ja rajatised	20-50 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	2-4 aastat
Maad ei amortiseerita	

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest 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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

F. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse

igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni (vaata ka arvestuspõhimõtet osas H).

SISSE TULNUD

3. 07. 2006

G. Firmaväärtus

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 (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Firmaväärtuste osas, mis tekkisid enne 1. jaanuari 2005 toimunud äriühenduste tulemusena, on seisuga 1. jaanuar 2005 lõpetatud firmaväärtuse amortiseerimine, bilansipäeval läbi viidud vara väärtuse languse test ning vajadusel firmaväärtust alla hinnatud.

H. Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa) 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 õiglase 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.

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 vähendamisena.

3. 07. 2006

I. 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 maksamisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

J. 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 23/77 (kuni 31. detsembrini 2005 kehtis 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.

K. 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.

L. 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.

SISSE TULNUD

3. 07. 2006

Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid

Real "Raha ja raha ekvivalendid" on kajastatud Hansapangas arveldusarvetel olevate raha jääke.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Real "Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded" on kajastatud käibemaksu ettemaks summas 9 740 krooni (2004 – 23 177 krooni).

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

AS Koidu Kinnisvara omab 100% osalust tütarettevõttes OÜ Polaron Holding (Eesti). Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja -haldamine.

Bilansipäeval on läbi viidud firmaväärtuse test. Kuna firmaväärtusega seonduv kinnistu müüdi 2005.aastal, siis hinnati ka kogu olemasolev firmaväärtus alla summas 3 492 574 krooni võrdsustades investeeringu soetusmaksumuse investeeringuobjekti soetushetke omakapitaliga.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Lõpetamata ehitus	KOKKU
Jääkmaksumus 31.12.2004	26 592 153	0	26 592 153
Müük jääkväärtuses	(22 864 898)	0	(22 864 898)
Jääkmaksumus 31.12.2005	3 727 255	0	3 727 255
Jääkmaksumus 31.12.2003	4 228 667	336 842	4 565 509
Soetamised	3 727 255	945 610	4 672 865
Omandatud äriühingu põhivara	22 864 898	0	22 864 898
Müük jääkväärtuses	(4 228 667)	(1 282 452)	(5 511 119)
Jääkmaksumus 31.12.2004	26 592 153	0	26 592 153

Veerus "Maa ja ehitised" on kajastatud kinnistu Pärnus soetushinnas. 2005.aastal müüdi tütarettevõtte omandis olevad ehitised Tallinnas kontserni emaettevõttele.

3. 07. 2006

Lisa 6 Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2005	31.12.2004
Maksuvõlad	281 854	0
Muud võlad (Vt Lisa 7)	0	23 124 000
Viitvõlad	0	11
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	281 854	23 124 011

Real "Maksuvõlad" on kajastatud käibemaksu võlg Maksuametile.

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 ja OÜ FKSM KE
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- Eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

AS Koidu Kinnisvara ja OÜ Polaron Holding arveldusarved kuuluvad AS YIT Ehitus kontsernikonto koosseisu. Lisaks eelpool nimetatud ettevõtetele kuuluvad kontsernikonto koosseisu OÜ Servituudihaldus, OÜ Keskkonnaehitus, OÜ Plasma Project ja OÜ FKSM KE. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

31.12.2004 seisuga olnud laen tasuti 2005. aastal AS-le YIT Ehitus summas 1 874 000 krooni rahas ja 21 250 000 krooni tasaarveldati põhivara müügi nõudega.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2005. aastal nii nagu ka 2004. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 8 Aktsiakapital

Väljalastud aktsiate arv seisuga 31.12.2005 on 265, aktsia nimiväärtus on 10 000 krooni. Lubatud maksimaalne aktsiate arv vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 800.

Lisa 9 Ettevõtte tulumaksHarju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2005. 2006 moodustas 7 043 149 krooni (2004 – 7 091 437 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2006 kaasneb sellega tulumaksukulu 23/77 (kuni 31.12.2005: 24/76) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva..... seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 5 423 225 krooni (2004 – 5 389 492 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 619 924 krooni (2004 – 1 701 945 krooni).

Lisa 10 Müügitulu

2005. aasta müügitulu koosneb rendituludest Eestis summas 21 200 krooni.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused

Maksuhaldur ei ole ettevõttes 2004 ja 2005 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 12 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

3. 07. 2006

Balanss

	31.12.2005	31.12.2004
Kroonides		
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1 234 098	3 020 737
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9 740	8 445
Käibevara kokku	1 243 838	3 029 182
Põhivara		
Investeeringud tütarettevõtetesse	1 507 426	1 507 426
Materiaalne põhivara	3 727 255	3 727 255
Firmaväärtus	0	3 492 574
Põhivara kokku	5 234 681	8 727 255
AKTIVA (VARAD) KOKKU	6 478 519	11 756 437
 PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	2 814	1 750 000
Lühiajalised kohustused kokku	2 814	1 750 000
Kohustused kokku	2 814	1 750 000
Omakapital		
Aktsiakapital	2 650 000	2 650 000
Kohustuslik reservkapital	265 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 091 437	(1 036 751)
Aruandeaasta kasum (kahjum)	(3 530 732)	8 393 188
Omakapital kokku	6 475 705	10 006 437
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU)	6 478 519	11 756 437

Kasumiaruanne

 Harju Maakohus
 Registriosakond
 SISSE TULNUD

kroonides

2005

2004 3. 07. 2006

Müügitulu

0 14 000 000

Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud

(28 444) (5 569 201)

Brutokasum (-kahjum)

(28 444) 8 430 799

Üldhalduskulu

(9 714) (37 611)

Äri kasum (-kahjum)

(38 158) 8 393 188

Finantstulud

Firmaväärtuse allahindlus

(3 492 574) 0

Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)

(3 530 732) 8 393 188

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KH
 Kuupäev/date 22.06.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Hariu Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

3. 07. 2006

kroonides

	2005	2004
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	(38 158)	8 393 188
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara müügi kasum	0	(8 488 881)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	(1 295)	44 225
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	2 814	0
Kokku rahavood äritegevusest	(36 639)	(51 468)
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara müük	0	14 000 000
Põhivara soetus	0	(4 672 865)
Tütarettevõtte osa soetus	0	(5 000 000)
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	4 327 135
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 750 000
Tagastatud laenud	(1 750 000)	(2 973 806)
Tagastatud arvelduskrediit	0	(31 124)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	(1 750 000)	(1 254 930)
Rahavood kokku	(1 786 639)	3 020 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 020 737	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	(1 786 639)	3 020 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 234 098	3 020 737

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid/initials

K.H

Kuupäev/date

22.06.06

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

3. 07. 2006

kroonides	Aktsia- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	Aruande- aasta kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2003	2 650 000	0	(1 013 923)	(22 828)	1 613 249
<u>2004</u>					
2003.a. kahjumi jaotamine	0	0	(22 828)	22 898	0
2004.a. kasum	0	0	0	8 393 188	8 393 188
31.12.2004	2 650 000	0	(1 036 751)	8 393 188	10 006 437
<u>2005</u>					
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	(3 530 732)	(3 530 732)
31.12.2005	2 650 000	265 000	7 091 437	(3 530 732)	6 475 705

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification onlyInitsiaalid/initials K.M.Kuupäev/date 22.06.06

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Harju Maakohus
AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15
10141 Tallinn
www.pwc.ee
3. 07. 2006
Telefon 6 141 800
Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Koidu Kinnisvara aktsionärile

Oleme auditeerinud AS Koidu Kinnisvara ja selle tütarettevõtte (kontsern) 31. detsembril 2005 lõppenud aasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-21 ja mille eest vastutab AS Koidu Kinnisvara juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektset. 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 kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ja 2005. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vannutatud audiitor

22. juuni 2006

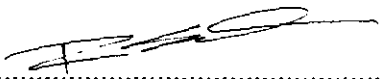
Kasumi jaotamise ettepanek

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

3. 07. 2006

AS Koidu Kinnisvara juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta 2005. aasta kahjum summas 3 540 862 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.


.....
Rein Soosalu
Juhataja

Juhataja ja nõukogu allkirjad majandusaasta aruandele

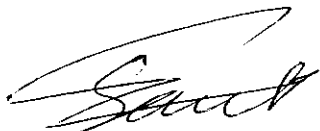
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

3. 07. 2006

AS Koidu Kinnisvara 2005 majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride

üldkoosoleku poolt 22.juuni 2006 otsusega,

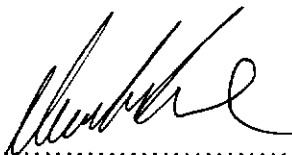
Allkirjastamine 22.juuni 2006:



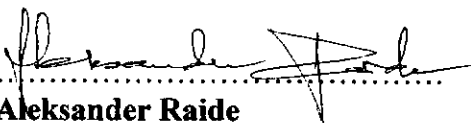
.....
Priit Sauk
Nõukogu esimees



.....
Rein Soosalu
Juhataja



.....
Vahur Kaska
Nõukogu liige



.....
Aleksander Raide
Nõukogu liige

3. 07. 2006

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