

296034

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

29.05.2008

*Imbi Hane*

**KOIDU KINNISVARA AS  
TALLINN**

**2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE**

|                             |                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| Juriidiline aadress:        | Pärnu mnt 102 C<br>11312 Tallinn<br>Eesti Vabariik |
| Registrikood:               | 10497846                                           |
| Telefon:                    | 372 6 652 100                                      |
| Faks:                       | 372 6 652 101                                      |
| E-mail:                     | <a href="mailto:yit@yit.ee">yit@yit.ee</a>         |
| Põhitegevusala:             | Enda kinnisvara ost ja müük<br>(EMTAK 6810)        |
| Audiitor:                   | AS PricewaterhouseCoopers                          |
| Aruandeaasta algus ja lõpp: | 01.01.2007-31.12.2007                              |

## Sisukord

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS 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 .....                                            | 12 |
| Lisa 3    Muud nõuded.....                                                           | 12 |
| Lisa 4    Omakapital .....                                                           | 12 |
| Lisa 5    Ettevõtte tulumaks .....                                                   | 12 |
| Lisa 6    Tingimuslikud kohustused.....                                              | 12 |
| Lisa 7    Tehingud seotud osapooltega .....                                          | 13 |
| SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....                                                     | 14 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                                       | 15 |
| Juhataja ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....                   | 16 |

## ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

AS Koidu Kinnisvara tegeleb mitmesuguste kinnisvara projektide ostmise, arendamise ja müümisega.

Palgatud tööjõudu ei kasutatud 2007. aastal ega ka 2006. aastal.

AS Koidu Kinnisvara emaettevõtteks on AS YIT Ehitus, mis kuulub Soomes registreeritud ettevõttele YIT Rakennus Oy (YIT Construction), mis omakorda kuulub gruppi YIT Oyj (YIT Corporation), mille aktsiad on noteeritud Helsingi väärtpaberibörsi põhinimekirjas.

|                            |                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------|
| Juriidiline aadress:       | Pärnu mnt 102C<br>11312 Tallinn<br>Eesti Vabariik |
| Äriregistri nr.            | 10497846                                          |
| Telefon:                   | 372 6 652 100                                     |
| Faks:                      | 372 6 652 101                                     |
| E-mail:                    | yit@yit.ee                                        |
| Audiitor:                  | AS PricewaterhouseCoopers                         |
| Aruandeaasta algus ja lõpp | 01.01.2007-31.12.2007                             |

## TEGEVUSARUANNE

Aruandeaastal jätkas AS Koidu Kinnisvara tegevust oma põhivaldkondades.

Tegeldi arenduseks sobivate projektide otsimisega, kuid uusi kinnistuid aruandeperioodil ei soetatud.

Kinnisvara ostu - müügitehingute mahu üldine vähenemine avaldas, sarnaselt teistele samas sektoris tegutsevatele ettevõtetele, mõju ka meie ettevõtte arengule.

2007. aasta omapäraks võibki pidada kinnisvaraturu muutumist ja üldist jähinemist.

Aruandeaastal müügikäive puudus (2006.a 4,1 miljonit krooni). Kahjum oli 14,8 tuhat krooni (2006.a kasum 3,49 miljonit krooni).

Ettevõtte bilansimaht oli 31.12.2007. seisuga 9,94 miljonit krooni (31.12.2006. seisuga 9,95 miljonit krooni), omakapital 9,94 miljonit krooni (2006.a 9,95 miljonit krooni) ja aktsiakapital 2,65 miljonit krooni (2006.a 2,65 miljonit krooni).

2007. aastal ettevõtte uurimisväljaminekuid ei teinud ja nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2008. aastaks.

2007.aastal palgalisi töötajaid ei olnud ja töötasu ei ole makstud. Juhatajale ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu makstud ei ole.

2007.a. ei teinud ettevõtte investeeringuid põhivarasse ega plaani olulisi põhivara investeeringuid ka 2008.aastaks.

Uuel alanud majandusaastal plaanib ettevõtte jätkata seniste tegevusvaldkondadega, kuid väga suure tõenäosusega ei alustata suuri kinnisvaraarendusprojekte, arvestades hetkel kinnisvaraturul valitsevat olukorda.



Juhataja  
Rein Soosalu

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhataja kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud AS Koidu Kinnisvara 2007. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Koidu Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev äriühing.

  
\_\_\_\_\_  
Juhataja  
Rein Soosalu

Tallinn, 12. juuni 2008

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks    |          |
| Initialed for the purpose of identification only |          |
| Initsiaalid/Initials:                            | L. P.    |
| Kuupäev/Date:                                    | 12.06.08 |
| PricewaterhouseCoopers, Tallinn                  |          |

**Bilanss**

| kroonides                 | Lisa | 31.12.2007       | 31.12.2006       |
|---------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>VARAD</b>              |      |                  |                  |
| <b>Käibevara</b>          |      |                  |                  |
| Raha ja raha ekvivalendid | 2    | 9 936 490        | 9 953 495        |
| Muud nõuded               | 3    | 3 282            | 1 101            |
| <b>Käibevara kokku</b>    |      | <b>9 939 772</b> | <b>9 954 596</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>        |      | <b>9 939 772</b> | <b>9 954 596</b> |

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Omakapital**

|                                       |   |                  |                  |
|---------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Aksiakapital                          | 4 | 2 650 000        | 2 650 000        |
| Kohustuslik reservkapital             |   | 265 000          | 265 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |   | 7 039 596        | 3 550 575        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |   | (14 824)         | 3 489 021        |
| <b>Omakapital kokku</b>               |   | <b>9 939 772</b> | <b>9 954 596</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |   | <b>9 939 772</b> | <b>9 954 596</b> |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initiale L.P  
 Kuupäev/date 12.06.08  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**Kasumiaruanne**

| kroonides                                         | 2007            | 2006             |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Müügitulu                                         | 0               | 4 077 655        |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud        | 0               | (4 083 285)      |
| <b>Brutokahjum</b>                                | <b>0</b>        | <b>(5 630)</b>   |
| Üldhalduskulud                                    | (14 824)        | (8 751)          |
| Muud äritulud                                     | 0               | 698              |
| <b>Ärikahjum</b>                                  | <b>(14 824)</b> | <b>(13 683)</b>  |
| <b>Finantstulud</b>                               |                 |                  |
| Finantstulud investeeringutelt tütarettevõtetesse | 0               | 3 502 704        |
| <b>Finantstulud kokku</b>                         | <b>0</b>        | <b>3 502 704</b> |
| <b>Kasum/kahjum enne tulumaksustamist</b>         | <b>(14 824)</b> | <b>3 489 021</b> |
| Tulumaks                                          | 0               | 0                |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum/kahjum</b>             | <b>(14 824)</b> | <b>3 489 021</b> |

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials L.P.  
Kuupäev/date 12.06.08  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**Rahavoogude aruanne**

| kroonides                                             | 2007             | 2006             |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                  |                  |
| Ärikahjum                                             | (14 824)         | (13 683)         |
| Korrigeerimised:                                      |                  |                  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus     | (2 181)          | 8 639            |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus | 0                | (2 814)          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>(17 005)</b>  | <b>(7 858)</b>   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                  |                  |
| Materiaalse põhivara müük                             | 0                | 3 727 255        |
| Netorahavoog tütarettevõtte müügist                   | 0                | 3 223 664        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>0</b>         | <b>6 950 919</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 | <b>(17 005)</b>  | <b>6 943 061</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>9 953 495</b> | <b>3 010 434</b> |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                     | (17 005)         | 6 943 061        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>9 936 490</b> | <b>9 953 495</b> |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials LP  
 Kuupäev/date 12.06.08  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Omakapitali muutuste aruanne

| kroonides                 | Aksia-<br>kapital | Kohustus-<br>lik reserv-<br>kapital | Eelmiste<br>perioodide<br>jaotamata<br>kasum | Aruande-<br>aasta<br>kasum<br>(kahjum) | Kokku            |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>2 650 000</b>  | <b>265 000</b>                      | <b>7 091 437</b>                             | <b>(3 540 862)</b>                     | <b>6 465 575</b> |
| 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        |
| <b>31.12.2006</b>         | <b>2 650 000</b>  | <b>265 000</b>                      | <b>3 550 575</b>                             | <b>3 489 021</b>                       | <b>9 954 596</b> |
| 2006.a. kasumi jaotamine  | 0                 | 0                                   | 3 489 021                                    | (3 489 021)                            | 0                |
| 2007.a. kahjum            | 0                 | 0                                   | 0                                            | (14 824)                               | (14 824)         |
| <b>31.12.2006</b>         | <b>2 650 000</b>  | <b>265 000</b>                      | <b>7 039 596</b>                             | <b>(14 824)</b>                        | <b>9 939 772</b> |

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 4.

Initsiaalid ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid ainult  
 Kuupäev/Date: 12.06.08  
 PricewaterhouseCoopers Tšelline

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Koidu Kinnisvara AS-i 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### A. Raha ja raha ekvivalendid

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

#### B. 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 tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

#### C. 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 kulutusi. 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### D. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

#### E. 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.

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initialed: LP  
Kuupäev/date: 12.06.08  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**F. 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.

**Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid**

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

**Lisa 3 Muud nõuded**

|                     | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
|---------------------|------------|------------|
| Käibemaksu ettemaks | 3 282      | 1 101      |

**Lisa 4 Omakapital**

|                                  | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital                    | 2 650 000  | 2 650 000  |
| Aktsiate arv (tk)                | 265        | 265        |
| Aktsiate nimiväärtus (kroonides) | 10 000     | 10 000     |

Aktsiate eest on täielikult tasutud. Lubatud maksimaalne aktsiate arve vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 800.

**Lisa 5 Ettevõtte tulumaks**

AS Koidu Kinnisvara kuulub 100% AS-ile YIT Ehitus.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 7 024 772 krooni (31. detsember 2006: 7 039 596 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta 5 549 570 krooni (31. detsembril 2006; 5 490 885 krooni) ning dividendidega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 475 202 krooni (31. detsembril 2006; 1 548 711 krooni).

**Lisa 6 Tingimuslikud kohustused**

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

## 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, Nordic Arenduse AS, OÜ Polaron Holding ja OÜ Vintano.
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- Eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Aruandeaastal seotud osapooltega tehinguid ei olnud. 2006.a. müüdi emaettevõttele 100% osalus tütarettevõttes OÜ Polaron Holding ning kinnistu Pärnus (müügitulu 4,1 miljonit krooni).

Juhatuse ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei ole makstud.

Seisuga 31.12.2007. ja 31.12.2006 seotud osapoolte vahelised saldod puuduvad.

Koidu Kinnisvara AS arveldusarve kuulub AS YIT Ehitus kontsernikonto koosseisu. Lisaks kuuluvad seisuga 31.12.2007 kontsernikonto koosseisu veel ka OÜ Servituudihaldus, OÜ Keskkonnaehitus, OÜ Plasma Project, OÜ FKSM KE, Nordic Arenduse AS, OÜ Polaron Holding ja OÜ Vintano Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks    |
| Initialed for the purpose of identification only |
| Initialid/Initsiaalid                            |
| Kuupäev/Date                                     |
| ProovivalemuseCoopers, Tallinn                   |

## SÖLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Koidu Kinnisvara aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Koidu Kinnisvara (ettevõtte) 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 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 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 arvnäitajate 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 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 raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Tiit Raimla  
AS PricewaterhouseCoopers

12. juuni 2008

## MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Koidu Kinnisvara juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jätta 2007. aasta kahjum summas 14 824 krooni jaotamata.



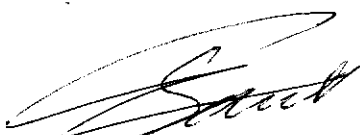
Juhataja  
Rein Soosalu

## Juhataja ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

Koidu Kinnisvara AS 2007. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride

üldkoosoleku poolt 20.juuni 2008.a.

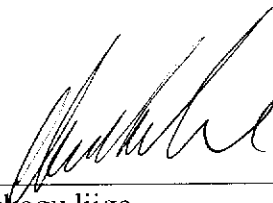
allkirjastamine 20.juuni 2008.a.



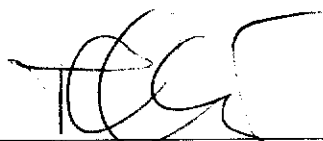
Nõukogu esimees  
Prit Sauk



Juhataja  
Rein Soosalu



Nõukogu liige  
Vahur Kaska



Nõukogu liige  
Toomas Olli

**AKTSIATE JAOTUSE NIMEKIRI**

AS Koidu Kinnisvara kuulub 100% -lt:

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Aksionäri nimi     | AS YIT Ehitus                  |
| Aadress            | Pärnu mnt 102c, 11312, Tallinn |
| Äriregistri number | 10093801                       |
| Aksia nimiväärtus  | 10 000 krooni                  |
| Omandamise aeg     | 22.10.1998                     |