

359442

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01.07.2009

Majandusaasta aruanne

KOLDE AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008. a

Registrikood: 10423374

Aadress: Kadaka tee 131
12915, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630
Faks: +372 6 144 631
E-mail: info@arcovara.ee
Interneti kodulehekülg: www.arcovara.ee

Nõukogu: Rainer Osanik, Lembit Tampere, Richard Tomingas
Juhatuse: Veiko Taevere
Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	11
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad	13
Lisa 9 Ettemaksed	14
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused	14
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 13 Panditud varad	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	17
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	19
Kolde AS aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	20

TEGEVUSARUANNE

Kolde AS jätkas 2007. aastal majandustegevust hoonestusprojektide arenduse ja müügi tegevusalal (EMTAK: 41101)

AS Kolde omas 2008 aasta alguseks hoonestusõiguseid Helme tn, Helme 5, 7, 9, 11, 13, 16, 16b, 18 kestvusega 50 aastat alates 10.09.1999. Kogu AS Kolde majandustegevus on suunatud ülalnimetatud hoonestusõiguste realiseerimisele läbi arendustegevuse, mille tulemusena kerkivad esialgsetele kruntidele kuues etapis 12 kaasaegset 5-korruselist kortermaja, kokku 372 korterit. 2008 aastal realiseeris AS Kolde korterihoonestusõigusteks jagatuna Helme tn. 11 ja osa Helme tn. 9 hoonestusõigustest. Vaatamata majanduskriisi eskaleerumisele ning kinnisvaratehingute järsule langusele Tallinna korteriturul leidsid ostja kokku 51 valminud korterit.

2008 aastal külmutas AS Kolde investeeringud ehitustegevusse, millega kaasnes järjekorras neljanda etapi (Helme 7) kahe kortermaja ehituse peatamine. Sellele vaatamata rajati krunte läbivade teed ning jätkati haljasalade rajamist.

Möödunud aasta tõstatas veenvalt müügi- ja marketingitegevuse olulisuse. Võtmeteguriks kujunes turutrendide pidev jälgimine ja paindlik hinnapolitika. Samade trendide jätkumist ootame ka 2009 aasta esimesel poolel. Kindlust selleks annab latus koostöö Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-iga, kelle prognoosidest lähtuvalt oleme suutnud säilitada ka järsu majanduslanguse tingimustes müügitgevuse ning rahuldanud kahanevat nõudlust tänu hea asukoha ning läbimõeldud lahendusega kvaliteetsetele, keskmise suurusega korteritele.

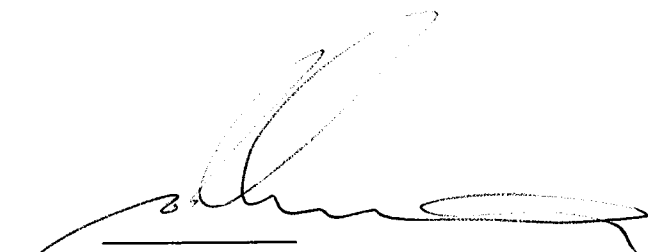
AS Kolde tegi 2008. aastal investeeringuid arendustegevusse 139,1 milj. krooni. Ettevõtte varade maht kasvas 88,6 milj. kroonini ning ettevõtte käive ning majandustegevuse kahjum perioodis olid vastavalt 79,9 milj. krooni ja 39,7 milj. krooni. Ettevõtte ärikahjum on põhjustatud kiirest hinnatasemete langusest kinnisvarasektoris, mis on sundinud juhatust hindama alla valminud korterite laojäägi omahinna vastavalt bilansipäeva turutasemetele. Ettevõtte tegevus on kontsentreeritud valmiskorterite laojäägi suhteliselt kiirele müügile ka alla ehitusliku omahinna, et minimeerida potentsiaalseid kahjumeid tulevikus ning tagada laenuteenindus ja kasumivõime ka pikemas perspektiivis.

2009

2009 aastal jätkab ettevõtte arendustegevust ning ehitab valmis külmutatud neljanda etapi kaks kortermaja (Helme 7), mis peaksid valmima augustis 2009.

Personal

Personal Kolde AS-i tegevust juhib kaheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. 2008. aastal juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.



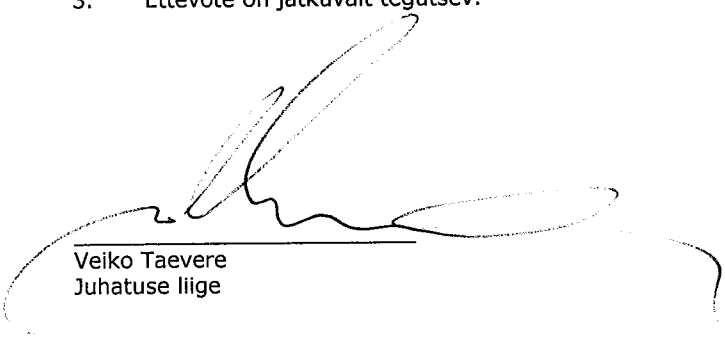
Veiko Taevere
Juhatuses liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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



Veiko Taevere
Juhatuse liige

25. märts 2009. a

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
08.04.2009 

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisad	2008	2007
Müügitulu	2	79 988 637	129 651 759
Müüdnud toodangu kulu	3	-114 889 671	-100 190 724
Brutokasum		-34 901 034	29 461 035
Turustuskulud	3	-1 933 476	-1 742 266
Üldhalduskulud	3	-1 072 624	-233 743
Muud äritulud	3	583 236	133 339
Muud ärikulud	3	0	-1 833
Ärikasum		-37 323 898	27 616 532
Finantstulud	4	22	344
Finantskulud	4	-2 386 963	-74 600
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		-39 710 839	27 542 276

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

08.01.2009 EJ -

BILANSS

kroonides

	Lisad	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		7 109	2 597 232
Nõuded	5	803 253	223 696
Ettemakstud kulud		0	2 208 673
Varud	6	87 758 750	161 957 571
Käibevara kokku		88 569 112	166 987 172
VARAD KOKKU		88 569 112	166 987 172
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	33 653 276	117 494 332
Võlad	8	10 108 908	17 799 438
Ettemaksed	9	200 000	3 755 093
Lühiajalised kohustused kokku		43 962 184	139 048 863
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	56 379 458	0
Pikaajalised kohustused kokku		56 379 458	0
Kohustused kokku		100 341 642	139 048 863
Omakapital			
Aktiivkapital	10	420 000	420 000
Kohustuslik reservkapital		1 200	1 200
Jaotamata kasum		-12 193 730	27 517 109
Omakapital kokku		-11 772 530	27 938 309
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		88 569 112	166 987 172

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

08.04.2009 J.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisad	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-37 323 898	27 616 532
Äritegevusega seotud nõuete muutus		1 629 117	1 632 988
Varude muutus		78 849 650	-67 946 563
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-9 599 737	-8 340 308
Rahavood äritegevusest kokku		33 555 132	-47 037 351
Rahavood investeerimistegevusest			
Kontsernikonto nõude muutus		0	5 617 464
Saadud intressid	4	23	344
Rahavood investeerimistegevusest kokku	4	23	5 617 808
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		17 903 808	141 127 132
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed	7	-45 393 820	-101 947 500
Arvelduskrediidi muutus		-2 383 806	8 947 798
Kontsernikonto kohustuse muutus		-6 271 460	-4 372 337
Makstud intressid	4	-6 271 460	-4 372 337
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-36 145 278	43 755 093
RAHAVOOD KOKKU		-2 590 123	2 335 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 597 232	261 682
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 590 123	2 335 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 109	2 597 232

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Aktsla- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2006	420 000	1 200	-25 167	396 033
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	27 542 276	27 542 276
Saldo 31.12.2007	420 000	1 200	27 517 109	27 938 309
Aruandeaasta kahjum	0	0	-39 710 839	-39 710 839
Saldo 31.12.2008	420 000	1 200	-12 193 730	-11 772 530

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 10.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

08.04.2009

Dehekülg 7

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Kolde AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud Informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

For identification purposes only
ERNST & YOUNG
08.01.2009

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Kontsernikonto

Ettevõtte pangakonto Hansapangas kuulub Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldod bilansipäeva seisuga nõude või kohustusena. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendatakse finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid (vt allpool). Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Varud

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmisolekusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni. Kinnistute ja vallasvarana käsitletavate korterite laenukasutuse kulud arvestatakse soetusmaksumuse hulka kuni kasutusloa väljastamiseni.

Varude nagu kinnistud ja vallasvarana käsitletavat korterit kuluks kandmisel nende soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

08.04.2009

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb alates 1. jaanuarist 2010. a tulumaksumäär 1% aastas kuni 18/82-ni peale 1. jaanuari 2012. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11.

For identification purposes only
ERNST & YOUNG

08.04.2009

Lisa 2 Müügitulu
 kroonides

Tegevusalad	2008	2007
Kinnistute müük	79 922 681	129 649 926
Ehitustegevus	4 889	1 770
Rent	61 067	0
Muu müügitulu	0	63
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	79 988 637	129 651 759

Kogu müügitulu on teenitud Eestis.

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
 kroonides

Müüdnud toodangu kulu	2008	2007
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-74 972 905	-100 190 724
Varude allahindlus ¹	-39 916 766	0
Müüdnud toodangu kulu kokku	-114 889 671	-100 190 724

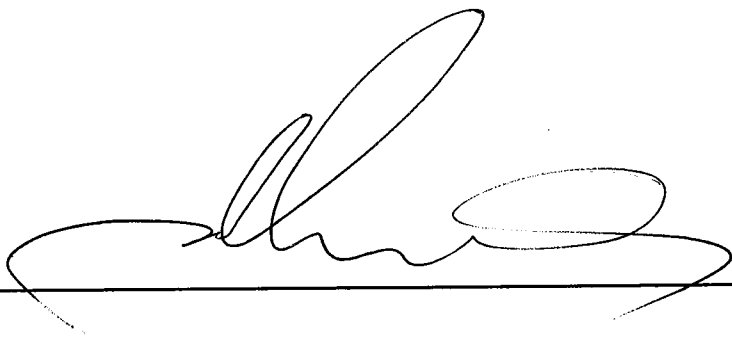
¹Täpsemalt lisa 6

Turustuskulud	2008	2007
Reklaamikulud	-528 314	0
Vahendustasud	-1 405 162	-1 742 266
Turustuskulud kokku	-1 933 476	-1 742 266

Üldhalduskulud	2008	2007
Büroo tegevuskulud	-193 128	-2 289
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-879 496	-206 183
Üldhalduskulud kokku	-1 072 624	-233 743

Muud äritulud	2008	2007
Muud tulud	583 236	133 339
Muud äritulud kokku	583 236	133 339

Muud ärikulud	2008	2007
Viivised ja trahvid	0	-1 833
Muud ärikulud kokku	0	-1 833



For identification purposes only
ERNST & YOUNG
 08.04.2009 EJ

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
 kroonides

Finantstulud	2008	2007
Intressitulud	22	344
Finantstulud kokku	22	344

Finantskulud	2008	2007
Intressikulud	-2 358 549	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-28 414	-74 600
Finantskulud kokku	-2 386 963	-74 600

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed
 kroonides

NÕUDED	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	73 498	73 285
Nõuded ostjate vastu kokku	73 498	73 285
Muud lühiajalised nõuded		
Nõuded Arco Vara Grupi ettevõtete vastu (lisa 12)	729 479	150 411
Muud lühiajalised nõuded kokku	729 479	150 411
Viitlaekumised		
Muud viitlaekumised	276	0
Viitlaekumised kokku	276	0
Nõuded kokku	803 253	223 696

ETTEMAKSED	31.12.2008	31.12.2007
Muude maksude ettemaksed	0	276
Tulevaste perioodide kulud	0	2 208 397
Ettemaksed kokku	0	2 208 673

Lisa 6 Varud
 kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Edasimüügiks soetatud kinnistud	87 720 264	161 901 385
Ettemaksed tarnijatele	38 486	56 186
Varud kokku	87 758 750	161 957 571

For identification purposes only

 08.01.2009

AS Kolde omab hoonestusõiguseid Helme tn, Helme 5, 7, 9, 11, 13, 16, 16b, 18. Helme tn 7, 9, 11 ja 13 on jagatud korterihoonestusõigusteks. Hoonestusõiguseid koormavad ühishüpoteegid Sampo panga kasuks summas 35 000 000 krooni, intressimääraga 15% aastas ja kõrvalnõudega 1 miljon krooni ja summas 100 000 000 krooni.

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2008. aasta lõpu seisuga varudena kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 87 758 750 krooni (2007: 161 957 571 krooni).

2008.a. teostati varade allahindlus kogusummas 39 916 766 krooni s. h objektidel Helme 7 21 720 692 krooni, Helme 5 3 596 650 krooni, Helme 9 11 405 731 krooni, Helme 16 3 085 162 krooni, Linnamäe 85-46 108 531 krooni.

Lisa 7 Laenukohustused

kroonides

Lühiajalised laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	33 653 276	117 494 332
Pangalaenud	33 653 276	117 494 332
Lühiajalised laenukohustused kokku	33 653 276	117 494 332

Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised laenukohustused kokku	56 379 458	0
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	56 379 458	0
Pangalaenud	56 379 458	0

2008. aastal võeti pangalaenu summa 17 903 888 krooni (2007: 141 127 132) ning tagastati pangale 45 393 900 krooni (2007: 101 947 500). Ettevõtte lühiajalise pangalaenu intressimäär on 6 kuu Euribor + 2%. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvatele hoonestusõigustele (kajastatud varuna) bilansilise maksumusega 87 758 750 krooni. Laenu tagaastamistähtaeg 25.05.2010.

Kõik ettevõtte laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Lisa 8 Võlad

kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	276 881	196 823
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 12)	8 057 073	17 193 147
Muud võlad kokku	8 057 073	17 193 147
Maksuvõlad		
Käibemaks	1 297 364	0
Maksuvõlad kokku	1 297 364	0
Viitvõlad		
Intressivõlad	108 040	126 362

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
08.01.2009

Muud viitvõlad ¹	369 550	283 106
Viitvõlad kokku	477 590	409 468
Võlad kokku	10 108 908	17 799 438

¹ Seisuga 31.12.2008 sisaldavad muud viitvõlad võlgu projektinvestustest summas 369 550 krooni (2007: 283 106).

Lisa 9 Ettemaksed

kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvara müügiga seotud ettemaksed	200 000	3 755 093
Ettemaksed kokku	200 000	3 755 093

Lisa 10 Aktsiakapital

Kroonides

Seisuga 31.12.2008 a jaguneb aktsiakapital 84(2007.a.: 84) nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 5 000 (2007.a. 5 000) krooni. Põhikirja kohaselt on lubatud maksimumkapitaliks 1 680 000 krooni.

Ettevõtet kontrollivaks osapooliks on Arco Investeeringute AS, kellele kuulub 75 nimelist aktsiat

2008. a. hinnati alla ettevõtte varusid 39 916 766 krooni, mis on ka peamiseks põhjuseks ettevõtte negatiivse omakapitali tekkimisel. 2009. aastal on kavas olemasolevad varad realiseerida, mille tulemusena peaks 2009. aasta lõpuks olema omakapital positiivne.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused

kroonides

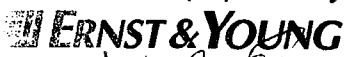
Dividendide tulumaks

Ettevõtte kahjum moodustas 31.12.2008 seisuga – 12 193 730 krooni (2007: kasum 27 517 109 krooni). Seega on maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu nimetatud jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega 0 krooni (2007: 5 778 593) ja moodustavad maksimaalsed netodividendid 0 krooni (2007: 21 738 516 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.

Lepingutest tulenevad kohustused

Arco Investeeringute AS sõlmis 2007. aastal DnB Nord Pangaga koostöölepingu, mille alusel Kolde AS-is müüdavatele korteritele pakutakse 0%-list omafinantseeringut. Tehingutele sõlmitakse kolmepoolne garantiileping kehtivusega 5 aastat, kus Arco Investeeringute AS garanteerib kliendi kohustust 15% osas Kolde AS-ist ostetud korteri ostu-müügi hinnast. Kolde AS võtab Arco Investeeringute AS-ilt üle regressiõiguse kliendi vastu ning kohustub Arco Investeeringute AS-ile garantiilepingust tuleneva kahju hüvitama. Garantiikohustuse realiseerumise tõenäosuseks loetakse 10% garanteeritavast summast.

for identification purposes only

 08.01.2009 E.Y.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega
kroonides

TEHINGUD ARCO VARA GRUPI ETTEVÕTETEGA

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA:

SALDOD EMAETTEVÕTTEGA	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised nõuded, s.h	0	54 781
Laekumata arved	729 112	54 781
Lühiajalised kohustused, s.h	0	229 443
Tasumata arved	0	229 443
TEHINGUD EMAETTEVÕTETEGA	2008	2007
Müügid	772 312	0
Ostud	2 138 884	2 333 328

TEHINGUD ARCO VARA GRUPI EMAETTEVÕTTEGA:

SALDOD ARCO VARA GRUPI EMAETTEVÕTTEGA	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused, s.h	7 461 065	9 022 010
Kontsernikonto kohustus	6 563 993	8 947 798
Intressikohustus	830 453	74 212
Tasumata arved	66 619	0
TEHINGUD ARCO VARA GRUPI EMAETTEVÕTTEGA	2008	2007
Ostud	693 128	165 061

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA:

SALDOD SÕSARETTEVÕTETEGA	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised nõuded, s.h	367	95 629
Laekumata arved	367	95 629
Lühiajalised kohustused, s.h	662 627	7 941 693
Tasumata arved	662 627	7 941 693
TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA	2008	2007
Müügid	287 030	0
Ostud	24 712 328	158 792 343

Kontsernikonto nõuded ning kohustused ning kontsernisiseselt saadud ja antud laenud kannavad intressi 10% aastas.
Kontsernisisesed laenud on tagatiseta.

for identification purposes only
ERNST & YOUNG
08.04.2009

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhtkonnale aruandeaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmed ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi ega lahkumishüvitist.

Lisa 13 Panditud varad

kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Varudena kajastatud kinnisvara	87 758 750	161 901 385
Kokku tagatiseks panditud varad	87 758 750	161 901 385



For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

08.04.2009 E.Y.

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Kolde AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Kolde AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning 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 raamatupidamislike hinnangute 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 kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

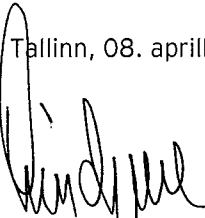
Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kolde AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamust mittemõjutavad asjaolud

Tegemata märkust meie järeldusotsuse osas, juhime tähelepanu, et ettevõtte omakapital ei vasta 31. detsember 2008 seisuga Äriseadustiku nõuetele. Raamatupidamisaruande lisas 10 on avalikustatud plaan viia ettevõtte omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega ning lisaks on ettevõttel emaettevõtte toetus, mistõttu ettevõtte juhtkond otsustas koostada raamatupidamisaruande lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Tallinn, 08. aprill 2009



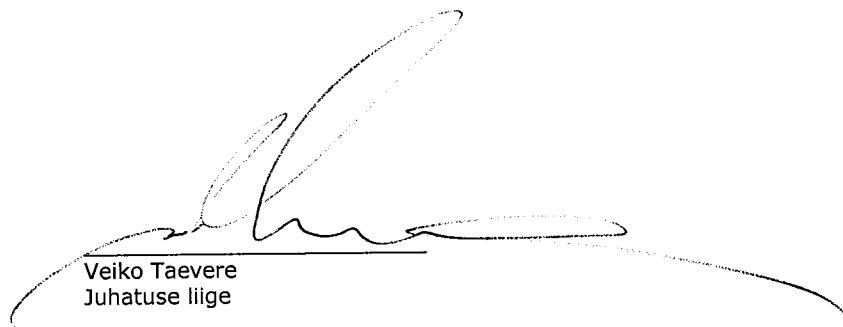
Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



Urmo Kallakas
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb AS Kolde üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.



Veiko Taveere
Juhatuses liige

25. märts 2009. a

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

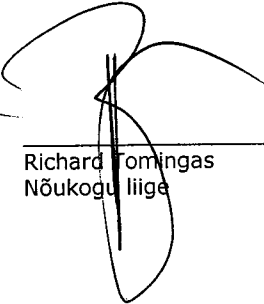
Käesolevaga kinnitame Kolde AS 2008. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



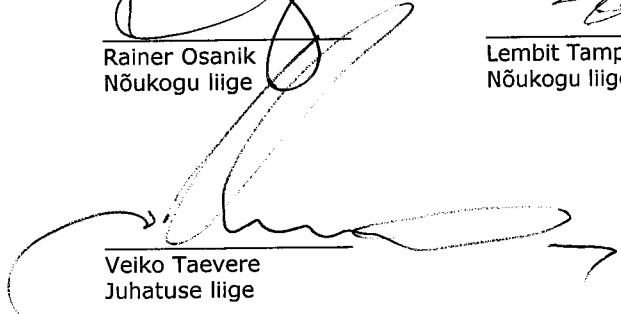
Rainer Osanik
Nõukogu liige



Lembit Tampere
Nõukogu liige



Richard Tõmingas
Nõukogu liige

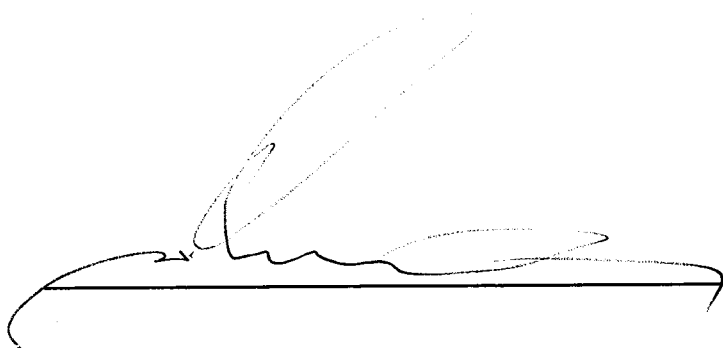


Veiko Taevere
Juhatus liige

10. juuni 2009. a.

KOLDE AS AASTAARUANDE MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE
TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Tegevusala	EMTAK	müügitulu
Kinnistute müük	41101	79 922 681
Ehitustegevus	41101	4 889
Rent	68201	61 067
Muu müügitulu	41101	0
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku		79 988 637



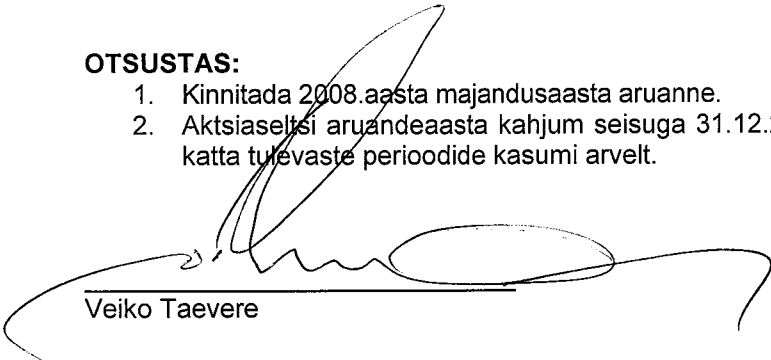
**AKTSIASELTS KOLDE
AKTSIONÄRI OTSUS**

Tallinnas, 11. juuni 2009. a

AS Kolde, registrikood 10423374, asukoht Tallinn, Jõe 2B, aktsionär Arco Investeeringute AS, registrikood 10225881, asukoht Tallinn, Jõe 2B, kellele kuulub 100% ettevõtte aktsiatest, mille nimiväärtus on 420 000 (nelisada kakskümmend tuhat) krooni ning kelle esindajana tegutseb juhatuse esimees Veiko Taevere, isikukood 37208250295

OTSUSTAS:

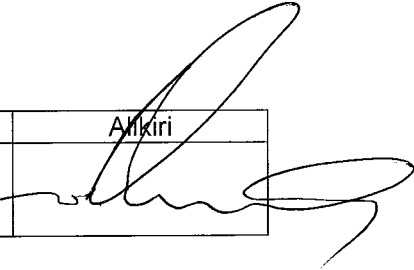
1. Kinnitada 2008.aasta majandusaasta aruanne.
2. Aktsiaseltsi aruandeaasta kahjum seisuga 31.12.2008. a summas 39 710 839 krooni katta tulevaste perioodide kasumi arvelt.



Veiko Taevere

11. juuni 2009. a.

AS KOLDE AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

Jrk. nr	Nimi/ Registrikood/Asukoht	Esindaja	Hääle arv	Altkiri
1.	Arco Investeeringute AS, registrikood 10225881, Jõe 2B Tallinn	Veiko Taveere	1	

Veiko Taveere
Koosoleku juhataja

