

354438

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2009

.....

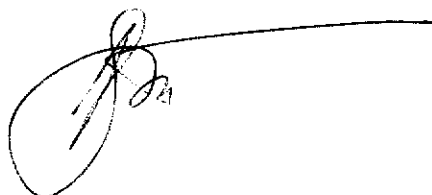
**KOIDU KINNISVARA AS
TALLINN**

2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Pärnu mnt 102 C 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Registrikood:	10497846
Telefon:	372 6 652 100
Faks:	372 6 652 101
E-mail:	yit@yit.ee
Põhitegevusala:	Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 6810)
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

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	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Võlad tarnijatele ja muud võlad	13
Lisa 6 Omakapital	13
Lisa 7 Ettevõtte tulumaks	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused	13
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 10 Majanduskriisi mõjud	14
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	15
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	16
Juhataja ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	17



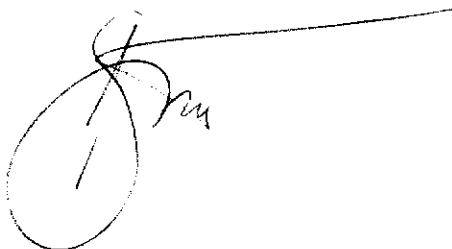
ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

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

Palgatud tööjõudu ei kasutatud 2008. aastal ega ka 2007. 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 11312 Tallinn 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	01.01.2008-31.12.2008



TEGEVUSARUANNE

Aruandeaastal jätkas AS Koidu Kinnisvara tegevust oma põhivaldkondades.

Tegeldi arenduseks sobivate projektide otsimisega, aruandeperioodil osteti kinnistu Tallinnas Sanatooriumi tänaval.

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

2008. aasta omapäraks võibki pidada kinnisvaraturu muutumist ja üldist jahenemist.

Aruandeaastal ja sellele eelneval aastal müügikäive puudus. Kahjum oli 1 363,9 tuhat krooni (2007.a kahjum 14,8 tuhat krooni).

Ettevõtte bilansimaht oli 31.12.2008. seisuga 93,7 miljonit krooni (31.12.2007. seisuga 9,9 miljonit krooni), omakapital 8,6 miljonit krooni (2007.a 9,9 miljonit krooni) ja aktsiakapital 2,65 miljonit krooni (2007.a 2,65 miljonit krooni).

2008. aastal ettevõtte uurimisväljaminekuid ei teinud ja nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2009. aastaks.

2008.aastal palgalisi töötajaid ei olnud ja töötasu ei ole makstud. Juhatajale ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu makstud ei ole.

2008.a. ei teinud ettevõtte investeeringuid põhivarasse ega plaani olulisi põhivara investeeringuid ka 2009.aastaks.

Uuel alanud majandusaastal jätkab ettevõtte olemasoleva vara arendamist ja realiseerimiseks äripartnerite otsinguid.



Juhataja
Ingrid Siimann

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhataja kinnitab lehekülgedel 5 kuni 14 toodud AS Koidu Kinnisvara 2008. 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
Ingrid Siimann

Tallinn, 13. mai 2009

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	Vk
Kuupäev/date	14.05.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Bilanss

Kroonides	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	3 207 431	9 936 490
Nõuded ja ettemaksed	3	25 885 223	3 282
Varud	4	64 576 271	0
Käibevara kokku		93 668 925	9 939 772
VARAD KOKKU		93 668 925	9 939 772

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Võlad tarnijatele ja muud võlad	5	85 093 079	0
Lühiajalised kohutused kokku		85 093 079	0

Omakapital

Aktiakapital	6	2 650 000	2 650 000
Kohustuslik reservkapital		265 000	265 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 024 772	7 039 596
Aruandeaasta kahjum		(1 363 926)	(14 824)
Omakapital kokku		8 575 846	9 939 772
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		93 668 925	9 939 772

Lisad lehekülgedel 10 kuni 14 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>Vk</u> Kuupäev/date <u>14.05.09</u>

Kasumiaruanne

kroonides	Lisa	2008	2007
Vara müügikõlblikuna hoidmise kulud		(300 107)	0
Üldhalduskulud		(16 476)	(14 824)
Muud ärikulud		(4 904)	0
Ärikahjum		(321 487)	(14 824)
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud	9	860 929	0
Intressikulud	9	(1 903 368)	0
Finantstulud kokku		(1 042 439)	0
Aruandeaasta kahjum		(1 363 926)	(14 824)

Lisad lehekülgedel 10 kuni 14 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initials

V.k

Kuupäev/date

14.05.07

PrigwaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

kroonides

2008**2007****Rahavood äritegevusest**

Ärikahjum

(321 487)

(14 824)

Korrigeerimised:

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus

(25 881 941)

(2 181)

Varude muutus

(64 576 271)

0

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus

93 079

0

Makstud intressid

(1 903 368)

0

Kokku rahavood äritegevusest**(92 589 988)****(17 005)****Rahavood investeerimistegevusest**

Saadud intressid

860 929

0

Kokku rahavood investeerimistegevusest**860 929****0****Rahavood finantseerimistegevusest**

Saadud laen (lisa 9)

85 000 000

0

Kokku rahavood investeerimistegevusest**85 000 000****0****Rahavood kokku****(6 729 059)****(17 005)****Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses****9 936 490****9 953 495****Raha ja raha ekvivalentide muutus****(6 729 059)****(17 005)****Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus****3 207 431****9 936 490**

Lisad lehekülgedel 10 kuni 14 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid/initials

V.k.

Kuupäev/date

14.05.09

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides	Aktσια- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2006	2 650 000	265 000	3 550 575	3 489 021	9 954 596
2006.a. kasumi jaotamine	0	0	3 489 021	(3 489 021)	0
2007.a. kahjum	0	0	0	(14 824)	(14 824)
31.12.2007	2 650 000	265 000	7 039 596	(14 824)	9 939 772
2007.a. kahjumi jaotamine	0	0	(14 824)	14 824	0
2008.a. kahjum	0	0	0	(1 363 926)	(1 363 926)
31.12.2008	2 650 000	265 000	7 024 772	(1 363 926)	8 575 846

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 6.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 14 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>V.K.</u> Kuupäev/date <u>14.05.09</u>

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Koidu Kinnisvara AS-i 2008. 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 korregeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

C. Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil soetatud pooleliolevaid ehitisi ning arendatavaid kinnistuid.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute objektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Intiaalid/initials

V.K.

Kuupäev/date

14.05.09

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

D. 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 õiglases väärtuses (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.

E. 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 2012. aastani: 2009. aastal on maksumäär 21/79. 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 ettevõtetel 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid/initials

V.K.

Kuupäev/date

14.05.09

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

F. 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.

G. 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

Real „Raha” on kajastatud Swedbank AS-i arveldusarvel olevat raha jääki.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaksu ettemaks	11 676 012	3 282
Muud lühiajalised nõuded	14 209 211	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	25 885 223	3282

Muude lühiajaliste nõuete all on kajastatud aruandeaastal ettevõtte poolt omandatud kinnistu eelmiste omanike poolt Nordea Pangalt võetud laenulepingu täitmise tagatiseks olnud eraisikutest omanike käendustest tulenev nõue.

Lisa 4 Varud

Varuna on kajastatud aruandeaastal soetatud arendusjärgus kinnistu Tallinnas, Nõmme linnaosas, Sanatooriumi 2a. Kinnistu on arvel tema soetusmaksumuses.

Lisa 5 Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Tarnijatele tasumata arved	93 079	0
Emaettevõttele tasumata laen (lisa 9)	85 000 000	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	85 093 079	0

Lisa 6 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiakapital	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 arv vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 800.

Lisa 7 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 2008 moodustas 5 660 846 krooni (31. detsember 2007: 7 024 772 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 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 4 472 068 krooni (31. detsembril 2007; 5 549 570 krooni) ning dividendidega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 188 778 krooni (31. detsembril 2007; 1 475 202 krooni).

Lisa 8 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialialed/initials

V.k.

Kuupäev/date

14.05.09

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9 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 YIT Betoonitööd, Nordic Arenduse AS, OÜ Polaron Holding ja OÜ Vintano ja Normanni Linnagrupi AS.
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- Eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Ettevõtte võttis kinnistu ostuks emaettevõttelt lühiajalist laenu tasudes intresse 1903,4 tuhat krooni. (2007.a. seotud osapooltega tehinguid ei olnud).

Juhatuse ja nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei ole makstud.

Seisuga 31.12.2008 oli emaettevõttele tasumata laenu jääk 85 miljonit krooni (31.12.2007 seotud osapoolte vahelised saldod puuduvad).

Koidu Kinnisvara AS arveldusarve kuulub AS YIT Ehitus kontsernikonto koosseisu. Lisaks kuuluvad seisuga 31.12.2008 kontsernikonto koosseisu veel ka OÜ Servituudihaldus, OÜ YIT Betoonitööd, Nordic Arenduse AS, OÜ Polaron Holding ja OÜ Vintano Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Ettevõtte teenis kontsernikonto vabade vahendite kasutada andmise eest intressi 860,9 tuhat krooni,

Lisa 10 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks deebitoride võimalikud makseraskused, mis võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

SÖLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Koidu Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Koidu Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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. Välja arvatud allpool kirjeldatu, 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.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte oli pangalaenu käendajana kohustatud ostma pangale üle läinud kinnistu ja kinnistuga seotud pangapoolse nõude. Eelneva tulemusel on ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2008 kajastatud varud summas 64,6 miljonit krooni ja nõuded summas 14,2 miljonit krooni, millest tänaseks on laekumata 9,2 miljonit krooni. Ettevõtte juhtkond ei ole esitanud piisavat tõendusmaterjali eeltoodud varude neto realiseerimisväärtuse ja nõudest tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuse kohta. Meie poolt kasutatavad auditi protseduurid ei võimaldanud meil hinnata, kas ja millises summas tuleks eeltoodud varasid seisuga 31. detsember 2008 alla hinnata.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus *Märkusega arvamuse avaldamise alus* kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers

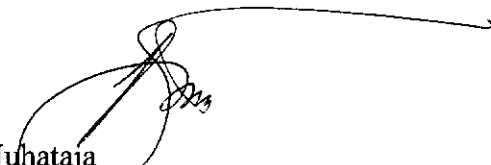


Siim Kaljuma
Vannutatud audiitor

14. mai 2009

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

AS Koidu Kinnisvara juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule katta aruandeperioodi kahjum summas 1 136 926 krooni eelmiste aastate kasumi arvelt



Juhataja
Ingrid Siimann

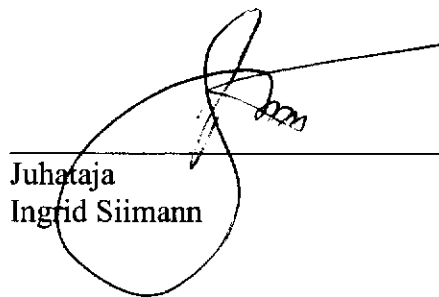
Juhataja ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Koidu Kinnisvara AS 2008. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride
üldkoosoleku poolt 20.juuni 2009.a.

allkirjastamine 20.juuni 2009.a.



Nõukogu esimees
Prit Sauk



Juhataja
Ingrid Siimann



Nõukogu liige
Ants Mitt



Nõukogu liige
Toomas Rapp