

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS KOIDU KINNISVARA

registrikood: 10497846

tänavatalu nimi, Pärnu mnt 102c/Kauba 2a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 6652172

faks: +372 6652201

e-posti aadress: yit@yit.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Aktsiakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Aruandeaastal müügikäivet ei olnud. Kahjum tegevusest – 10 tuhat eurot. Eelmise aruandeperioodi samad näitajad olid vastavalt: müügikäive 481tuhat eurot ja kahjum -43 tuhat eurot.

Ettevõtte bilansimaht oli 31.12.2014 seisuga 12 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga 22 tuhat eurot), omakapital – 738 tuhat eurot (2013.a. -727 tuhat eurot) ja aktsiakapital 176 tuhat eurot (2013.a. samuti 176 tuhat eurot).

Omakapitali miinus on võrreldes 2013.a. kasvanud, kuid arvestades käimasolevat kohtuprotsessi ja pankrotimenetlust eraisik Tiit Laja suhtes on võimalik prognoosida omakapitali plussi saavutamist sissenõutavate tagatiste arvelt.

Arvestades kogumis kõiki asjaolusid hindab juhatus, et ettevõtte on oma tegevuses jätkusuutlik otsides uusi võimalusi uute kasumlike kinnisvaraarendusprojektide teostamiseks ja pankrotiprotsessi algatamiseks puudub vajadus.

2014.a ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud.

Ettevõtte juhatus jätkab liitumisläbirääkimisi omanikuga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	12 012	22 446	2,3
Kokku käibevara	12 012	22 446	
Kokku varad	12 012	22 446	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	750 000	0	4
Kokku lühiajalised kohustused	750 000	0	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	750 000	4
Kokku pikaajalised kohustused	0	750 000	
Kokku kohustused	750 000	750 000	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	175 757	175 757	5
Ülekurs	888 372	888 372	
Kohustuslik reservkapital	16 937	16 937	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 808 620	-1 765 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 434	-42 626	
Kokku omakapital	-737 988	-727 554	
Kokku kohustused ja omakapital	12 012	22 446	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	0	480 921	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-496 105	7
Brutokasum (-kahjum)	0	-15 184	
Turustuskulud	0	-12 420	
Üldhalduskulud	-10 434	-15 022	
Ärikasum (kahjum)	-10 434	-42 626	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 434	-42 626	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 434	-42 626	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 434	-42 626	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 434	39 646	2,3
Varude muutus	0	472 269	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-19 289	
Kokku rahavood äritegevusest	0	450 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-450 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-450 000	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	175 757	888 372	16 937	-1 765 994	-684 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-42 626	-42 626
31.12.2013	175 757	888 372	16 937	-1 808 620	-727 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-10 434	-10 434
31.12.2014	175 757	888 372	16 937	-1 819 054	-737 988

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Koidu Kinnisvara AS-i 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil soetatud pooleliolevaid ehitisi ning arendatavaid kinnistuid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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.

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

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.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (kuni 31.12.2014 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 bilansiiliste 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.

Seotud osapooled

AS Koidu Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte YIT Ehitus AS ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 596	2 596	
Pangakonto kontserni emaettevõtte kontsernikonto koosseisus	9 416	9 416	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 012	12 012	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	635	635	
Pangakonto kontserni emaettevõtte kontsernikonto koosseisus	21 811	21 811	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 446	22 446	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks			0
Ettemaksukonto jääk	2 596	635	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 596	635	

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 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 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad emaettevõttele	750 000	750 000		8
Kokku võlad ja ettemaksed	750 000	750 000		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad emaettevõttele	750 000		750 000	8
Kokku võlad ja ettemaksed	750 000		750 000	

Võlad emaettevõttele all on kajastatud emaettevõttelt saadud laen. 2014 aastal intresse ei arvestatud (2013.a 0).

Lisa 5 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	175 757	175 757
Aktsiate arv (tk)	275	275
Aktsiate nimiväärtus	639.12	639.12

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	480 921
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	480 921
Kokku müügitulu	0	480 921
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara arendus	0	480 921
Kokku müügitulu	0	480 921

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2014	2013
Maamaks	0	-389
Müüdnud korterite kulu	0	-495 716
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-496 105

Lisa 8 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS YIT Ehitus
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	YIT OYj
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		750 000		750 000
Pangakonto kontserni emaettevõtte kontsernikonto koosseisus	9 416		21 811	

Aruandeperioodil juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusi ei arvestatud ja muid soodustusi ei antud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2015

AS KOIDU KINNISVARA (registrikood: 10497846) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELENA KARHU	Juhatuse liige	28.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Koidu Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Koidu Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus 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 raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 vastupidise arvamuse avaldamiseks.

Vastupidise arvamuse avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2014 oli ettevõtte omakapital negatiivne 738 tuhande euro võrra (seisuga 31. detsember 2013 negatiivne 728 tuhande euro võrra) ning lühiajalised kohustused ületasid käibevarasid 738 tuhande euro võrra (seisuga 31. detsember 2013 lühiajalised kohustused ei ületanud käibevarasid). Auditi käigus kogutud tõendusmaterjali põhjal ei ole ettevõtte meie hinnangul võimaline täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus, mistõttu me ei nõustu raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud ettevõtte tegevuse jätkuvuse eeldusega. Meie eelmise aasta sõltumatu vandeaudiitori aruanne avaldas samuti vastupidist arvamust tegevuse jätkuvuse eelduse sobimatuse tõttu.

Vastupidine arvamus

Meie arvates, lõigus Vastupidise arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

18. juuni 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS KOIDU KINNISVARA (registrikood: 10497846) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	18.06.2015
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	18.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 808 620
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 434
Kokku	-1 819 054
Katmine	
ülekurss	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6652172
Faks	+372 6652201
E-posti aadress	yit@yit.ee