

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS KOIDU KINNISVARA

registrikood: 10497846

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Aktsiakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Aruandeaastal müügikäive 500 eurot. Kahjum tegevusest – 5 tuhat eurot. Eelmise aruandeperioodi samad näitajad olid vastavalt: müügikäive 0 eurot ja kahjum -10 tuhat eurot.

Ettevõtte bilansimaht oli 31.12.2015 seisuga 7 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga 12 tuhat eurot), omakapital – 743 tuhat eurot (2014.a. -738 tuhat eurot) ja aktsiakapital 176 tuhat eurot (2014.a. samuti 176 tuhat eurot).

Omakapitali miinus on võrreldes 2014.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.

2015.a ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud.

Ettevõtte juhatus jätkab liitumisläbirääkimisi omanikuga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	6 847	12 012	2,3
Kokku käibevara	6 847	12 012	
Kokku varad	6 847	12 012	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	750 000	750 000	4
Kokku lühiajalised kohustused	750 000	750 000	
Kokku kohustused	750 000	750 000	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	175 757	175 757	5
Ülekurss	888 372	888 372	
Kohustuslik reservkapital	16 937	16 937	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 819 054	-1 808 620	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 165	-10 434	
Kokku omakapital	-743 153	-737 988	
Kokku kohustused ja omakapital	6 847	12 012	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	500	0	6
Brutokasum (-kahjum)	500	0	
Üldhalduskulud	-5 665	-10 434	
Ärikasum (kahjum)	-5 165	-10 434	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 165	-10 434	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 165	-10 434	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 165	-10 434	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 165	10 434	2,3
Kokku rahavood äritegevusest	0	0	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-5 165	-5 165
31.12.2015	175 757	888 372	16 937	-1 824 219	-743 153

Täpsem informatsioon omakapitali kohta Lisas 5

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Koidu Kinnisvara AS-i 2015. 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 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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

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.

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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis kontserni 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 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2014

oli 21/79). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat kontserni 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.

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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 560	3 560	3
Pangakonto kontserni emaettevõtte kontsernikonto koosseisus	3 287	3 287	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 847	6 847	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 596	2 596	3
Pangakonto kontserni emaettevõtte kontsernikonto koosseisus	9 416	9 416	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 012	12 012	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	3 560	2 596
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 560	2 596

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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad emaettevõttele	750 000	750 000	7
Kokku võlad ja ettemaksed	750 000	750 000	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad emaettevõttele	750 000	750 000	7
Kokku võlad ja ettemaksed	750 000	750 000	

Võlad emaettevõttele all on kajastatud emaettevõttelt saadud laen. 2015 aastal intresse ei arvestatud (2014.a 0).

Lisa 5 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	175 757	175 757
Aktsiate arv (tk)	275	275
Aktsiate nimiväärtus	639.12	639.12

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	500	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	500	0
Kokku müügitulu	500	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara arendus	500	0
Kokku müügitulu	500	0

Lisa 7 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	750 000	0	750 000
Pangakonto kontserni emaettevõtte kontsernikonto koosseisus	3 287	0	9 416	0

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2016

AS KOIDU KINNISVARA (registrikood: 10497846) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELENA KARHU	Juhatuse liige	22.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Koidu Kinnisvara aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Koidu Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 2015 oli ettevõtte omakapital negatiivne 743 tuhande euro võrra (seisuga 31. detsember 2014 negatiivne 738 tuhande euro võrra) ning lühiajalised kohustused ületasid käibevarasid 743 tuhande euro võrra (seisuga 31. detsember 2014 738 tuhande euro võrra). 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.

Vastupidine arvamus

Meie arvates, lõigus Vastupidise arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 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

22. juuni 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS KOIDU KINNISVARA (registrikood: 10497846) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	22.06.2016
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	22.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 819 054
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 165
Kokku	-1 824 219
Katmine	
ülekurss	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	500	100.00%	Jah

Sidevahendid

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