

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kinnisvaravalduse AS

registrikood: 10434202

tänav a nimi, Põrguvälja tee 3
maja number:

küla/alev/alevik/linn: Pildiküla küla

vald: Rae vald

postisihtnumber: 75301

maakond: Harju maakond

telefon: +372 605 9400

faks: +372 605 9401

e-posti aadress: info.ee@rimibaltic.com

veebilehe aadress: www.rimi.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Immateriaalne põhivara	12
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Aktsiakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Tulumaks	16
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Kinnisvaravalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on Rimi Eesti Food AS-ile kuuluvate kauplusekettide igapäevaseks tööks ja arenguks vajalike tingimuste loomine. Selleks tuleb hooldada olemasolevaid kaubanduspindu ning ette valmistada ja rentida uusi.

1. Olulised sündmused

2010. aasta majandustegevusele avaldas põhiliselt mõju uue kaubanduskeskuse ehitamine ja olemasolevate kaubanduspindade hooldamine. Kärddlas ehitati 2010. aastal hoone Säästumarketile. Samuti renditi Säästumarketi tarbeks müügipind Pärnus, Härma keskuses ja kahele uuele supermarketile rendipinnad – Tartus Tasku Keskuses ja Tabasalu Kaubanduskeskuses. Aasta lõpus lõpetati leping kaubanduspinna rentimiseks Säästumarketile Sütiste Keskuses seoses ebapiisavate majandustulemuste ja Keskuse omaniku pankrotiprotsessiga.

2. Majandustegevus ja suhtarvud

Kinnisvaravalduse AS 2010 majandusaasta müügituluks oli 232 miljonit krooni, millest 210 miljonit moodustab kontsernisisene ja 22 miljonit kontserniväline netokäive.

Ettevõtte tegevuskeskkonna üldist arengut mõjutas jätkuv üleilmne majandussurutus ja nõudluse vähenemine, mis tõi endaga kaasa üürihindade kasvu pidurdumise. Pikaajalised rendilepingud ja head kliendisuhetud aitavad vältida negatiivseid mõjusid ettevõttele majanduslanguse tingimustes.

Ettevõtte äritegevuse efektiivuse hindamiseks kasutame aruandeaasta ärikasumi ja müügitulu suhet väljendatuna protsentides (käiberentaablus). Käiberentaablus aruandeaastal oli 28,6% (2009: 31,5%).

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute tootluse hindamiseks kasutame aruandeaasta ärikasumi ja kinnisvarainvesteeringute suhet väljendatuna protsentides (kinnisvarainvesteeringute tootlus). Kinnisvarainvesteeringute tootlus aruandeaastal oli 5,5% (2009: 4,9%).

3. Arenguplaanid

2011. aasta jooksul on planeeritud avada neli uut kauplust. Jätkub pidev töö uute potentsiaalsete kauplusekohtade leidmiseks ja nende ettevalmistamiseks.

4. Investeeringud

2010. aastal kujunes uusehitiste koguinvesteeringuks 15 miljonit krooni, mis hõlmab nii maad kui ehitisi. 2011. aastaks on planeeritud investeeringuid 50 miljoni krooni ulatuses.

5. Personal

Kinnisvaravalduse AS-is 2010. aastal töötajaid ei olnud. Kinnisvaravalduse AS juhatuse ja nõukogu liikmetele 2010. aastal töötasu ei makstud. Kinnisvaravalduse AS-i juhtimisega tegeleb Rimi Eesti Food AS-i haldusosakond.

Sven Christer Östholm

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 414	904	
Nõuded ja ettemaksed	8 050	8 513	2
Kokku käibevara	10 464	9 417	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	90	0	
Kinnisvarainvesteeringud	1 202 346	1 247 252	4
Immateriaalne põhivara	4 770	4 975	5
Kokku põhivara	1 207 206	1 252 227	
Kokku varad	1 217 670	1 261 644	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 156	6 799	8
Kokku lühiajalised kohustused	6 156	6 799	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 028 027	1 088 027	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 028 027	1 088 027	
Kokku kohustused	1 034 183	1 094 826	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	13 200	13 200	9
Ülekurss	10	10	
Kohustuslik reservkapital	1 320	1 320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 288	182 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 669	-29 905	
Kokku omakapital	183 487	166 818	
Kokku kohustused ja omakapital	1 217 670	1 261 644	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	232 497	194 099	10
Muud äritulud	761	228	
Mitmesugused tegevuskulud	-106 812	-73 130	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-59 936	-60 146	4,5
Ärikasum (-kahjum)	66 510	61 051	
Finantstulud ja -kulud	-49 841	-90 956	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 669	-29 905	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 669	-29 905	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	66 510	61 051	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	59 936	60 146	4,5
Muud korrigeerimised	1	-2	
Kokku korrigeerimised	59 937	60 144	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	388	646	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-267	-285	
Muud rahavood äritegevusest	4	-85	
Kokku rahavood äritegevusest	126 572	121 471	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 998	-93 097	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	27	4
Laekunud intressid	41	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 957	-93 070	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	20 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-60 000	-3 026	7
Makstud intressid	-50 105	-48 263	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-110 105	-31 289	
Kokku rahavood	1 510	-2 888	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	904	3 792	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 510	-2 888	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 414	904	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	13 200	10	1 320	182 193	196 723
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-29 905	-29 905
31.12.2009	13 200	10	1 320	152 288	166 818
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	16 669	16 669
31.12.2010	13 200	10	1 320	168 957	183 487

Lisainformatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvaravalduse AS (edaspidi ka "Ettevõtte") 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, kinnisvarainvesteeringud ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi kuluminormid. Ehitiste kulumit arvestatakse lineaarselt 15-40 aasta jooksul, maad ei amortiseerita. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara**Immateriaalne põhivara**

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida Ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning on Ettevõtte poolt kontrollitav, mille soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav ja mis tõenäoliselt loob tulevikus Ettevõttele majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseeritakse vastavalt tegelikule kasutamise perioodile.

Uurimis- ja arendusväljaminekud kantakse üldjuhul kuludesse.

Vara väärtuse langus**Kinnisvarainvesteeringud ja immateriaalne põhivara**

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning immateriaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust, mille allahindlust ei tühistata. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 15 646 krooni

Rendid**Rendiarvestus**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolaga finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Intressikandvad muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 166	1 109	
Nõuded kontserniettevõtetele	6 818	7 193	14
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-379	-311	
Tulevaste perioodide kulud	445	522	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	8 050	8 513	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 762	0	1 674
Maamaks	0	0	155
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 762	0	1 829

Lisainformatsioon lisas 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	422 531	973 672	1 396 203
Akumuleeritud kulum	0	-164 030	-164 030
Jääkmaksumus	422 531	809 642	1 232 173
Ostud ja parendused	191	74 857	75 048
Müügid	0	-27	-27
Amortisatsioonikulu	0	-56 755	-56 755
Muud muutused	0	-3 187	-3 187
31.12.2009			
Soetusmaksumus	422 722	1 042 923	1 465 645
Akumuleeritud kulum	0	-218 393	-218 393
Jääkmaksumus	422 722	824 530	1 247 252
Ostud ja parendused	1 300	13 525	14 825
Amortisatsioonikulu	0	-59 227	-59 227
Muud muutused	0	-504	-504
31.12.2010			
Soetusmaksumus	424 022	1 055 586	1 479 608
Akumuleeritud kulum	0	-277 262	-277 262
Jääkmaksumus	424 022	778 324	1 202 346

2010. aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 129 112 tuhat krooni (2009. aastal 126 694 tuhat krooni). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Ettevõtte kanda, summas 1 684 tuhat krooni (2009. aastal 1 788 tuhat krooni).

2010. aasta lõpu seisuga oli Ettevõtte tasumata kinnisvarainvesteeringute soetamiste eest 769 tuhat krooni (2009. aasta lõpu seisuga 942 tuhat krooni).

2010. aasta lõpu seisuga ei lasu Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutel kohustusi (hüpoteeke, pante ega muid tagatisi) (2009. aasta lõpuga samuti mitte).

Soetamine erineb rahavoogude aruandes toodud summaga 2010. aastal realselt tasutud summa võrra.

Real muud muutused on kajastatud mahakandmised.

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	6 128	6 128
Akumuleeritud kulum	-949	-949
Jääkmaksumus	5 179	5 179
Amortisatsioonikulu	-204	-204
31.12.2009		
Soetusmaksumus	6 128	6 128
Akumuleeritud kulum	-1 153	-1 153
Jääkmaksumus	4 975	4 975
Amortisatsioonikulu	-205	-205
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 128	6 128
Akumuleeritud kulum	-1 358	-1 358
Jääkmaksumus	4 770	4 770

Lisa 6 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrenditulu	177 307	156 371	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	179 182	175 597	
1-5 aasta jooksul	702 794	831 456	
Üle 5 aasta	308 729	157 806	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 095 054	1 138 790	
Kokku	1 095 054	1 138 790	

2010. aasta renditulu sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 48 195 tuhat krooni (2009. aastal 29 677 tuhat krooni).

Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrendikulu	47 869	29 172	11
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	50 814	44 957	
1-5 aasta jooksul	222 243	196 019	
Üle 5 aasta	185 254	43 397	

Ettevõtte rendib kolmandatelt osapooltelt kaubanduspindu.

Lisa 7 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen kontserni ettevõttelt ICA Finans AB intressimääraga TALIBOR 3M + marginaal aastast, lõpptähtajaga detsember 2016, alusvaluutas EEK.	1 028 027	0	0	1 028 027
Pikaajalised laenud kokku	1 028 027	0	0	1 028 027
Laenukohustused kokku	1 028 027	0	0	1 028 027

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen kontserni ettevõttelt ICA Finans AB intressimääraga TALIBOR 3M + marginaal aastast, lõpptähtajaga detsember 2011, alusvaluutas EEK.	1 088 027	0	1 088 027	0
Pikaajalised laenud kokku	1 088 027	0	1 088 027	0
Laenukohustused kokku	1 088 027	0	1 088 027	0

2010. aastal vähenes Ettevõtte laen ICA Finans AB le 60 000 tuhat krooni võrra. Laen kuulub tagasimaksmisele ühes osas laenu lõpptähtajal. Vaata lisa 14.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 336	1 368	
Maksuvõlad	1 762	1 829	3
Muud võlad	141	278	
Saadud ettemaksed	2 488	2 208	
Võlad kontserniettevõtetele	429	1 116	14
Kokku võlad ja ettemaksed	6 156	6 799	

Lisa 9 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	13 200	13 200
Aktsiate arv (tk)	1 320 000	1 320 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 2 000 000 ning väljastatud on 1 320 000 lihtaktsiat. Kinnisvaravalduse AS-i aktsiad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris, kes on seega ka Ettevõtte aktsiaraamatu pidajaks. Aruandeperioodil aktsiatega ühtegi tehingut ei toimunud.

Lisa 10 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	232 481	194 086	
Läti	16	13	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	232 497	194 099	
Kokku müügitulu	232 497	194 099	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Renditulu	177 307	156 371	6
Kinnisvara haldustulud	55 190	37 728	
Kokku müügitulu	232 497	194 099	

Renditulu summas 177 307 tuhat krooni sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 48 195 tuhat krooni (2009. aastal 29 677 tuhat krooni).

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Maarent	307	309	6
Üür ja rent	47 562	29 172	6
Energia	40 399	24 980	
Elektrienergia	35 562	21 284	
Soojusenergia	4 837	3 696	
Riiklikud ja kohalikud maksud	795	769	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	290	1 494	
Reklaamikulud	-59	7	
Muud kinnisvara hoolduskulud	15 750	13 766	
Muud	1 768	2 633	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	106 812	73 130	

Lisa 12 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

Kinnisvaravalduse AS-is 2010. ja 2009. aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Tulumaks

(tuhandetes kroonides)

POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 168 957 tuhat krooni (31. detsember 2009: 152 288 tuhat krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 44 913 tuhat krooni (31. detsember 2009: 40 482 tuhat krooni).

Lisa 14 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rimi Baltic AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	ICA AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	572	0	515	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 246	1 028 456	6 678	1 089 143

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	0	369
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	51 412	210 036	94 655	172 033

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, nõukogu ja juhatuse liiget, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Ettevõtte emaettevõtjaks on Rimi Baltic AB, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

Ettevõttel on pikaajaline laen kontserniettevõttelt ICA Finans AB seisuga 31.12.2010 summas 1 028 027 tuhat krooni (31.12.2009 summas 1 088 027 tuhat krooni, vaata lisa 7).

Ettevõtte teenis renditulu 2010. aastal kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 158 267 tuhat krooni (2009. aastal vastavalt 137 568 tuhat krooni).

Ettevõtte nõue emaettevõtja vastu koosneb intressinõudest 572 tuhat krooni (31.12.2009 summas 515 tuhat krooni).

Ettevõtte kohustus teise kontserniettevõtte vastu sisaldab intressikohustust summas 335 tuhat krooni (31.12.2009 summas 539 tuhat krooni).

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN CHRISTER ÖSTHOLM	The member of the management board	28.03.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnisvaravalduse AS aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud Kinnisvaravalduse AS raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2010, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt Kinnisvaravalduse AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Veiko Hintsov
Vandeaudiitor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, Tallinn
30. märts 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	30.03.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	152 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 669
Kokku	168 957
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	168 957
Kokku	168 957

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	177307000	76.26%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	55190000	23.74%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6059400
Faks	+372 6059401
Mobiiltelefon	+372 5066806
E-posti aadress	info.ee@rimibaltic.com