

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: aktsiaselts Rime Kinnisvara Vahendus

registrikood: 10462629

tänava/talu nimi, Tatari 64
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10134

maakond: Harju maakond

telefon: +372 683 7777

faks: +372 683 7788

e-posti aadress: rime@rime.ee

veebilehe aadress: www.rime.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 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

AS Rime Kinnisvara Vahendus tegeleb hindamise ja vahendamisega Tallinnas ning Harjumaal. Alates 2008.aastast ka Lääne-Eestis. AS Rime Kinnisvara Vahendus kuulub 67% kontserni, mille emaettevõtteks on OÜ Rime.

2010.aastal tegi AS Rime Kinnisvara Vahendus müügitulu läbi väikese languse võrreldes 2009. aastaga (üle 11%). Samuti vähenesid kulud: kaubad, toore, materjal ja teenused 9,4%, tegevuskulud 10,7% ning tööjõukulud 27,6%. Majandusaasta lõppes ligi 300 000-se kahjumiga.

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika.			
	2010	2009	
Puhaskasumimarginaal	-5,11%	-5,79%	
Ärikasumimarginaal	-1,10%	-1,40%	
Omakapitali tootlus	-16,90%	-18,00%	
Aktivate tootlus	-3,50%	-4,20%	
Omakapitali määär	19,80%	21,90%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,13	0,11	
Puhaskasumimarginaal: puhaskasum(-kahjum)/müügitulu			
Ärikasumimarginaal: ärikasum(-kahjum)/müügitulu			
Omakapitali tootlus: puhaskasum(-kahjum)/perioodi keskmine omakapital			
Aktivate tootlus: puhaskasum(-kahjum)/perioodi keskmised koguaktivad			
Omakapitali määär: omakapital/koguaktivad			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad/lühiajalised kohustused			

AS Rime Kinnisvara Vahendus juhatuse oli 2010.aastal 1-liikmeline, kellele maksti brutotöötasu koos sotsiaalmaksudega 79 609 krooni. Käesoleval hetkel töötab juhatuse liige töölepingu alusel, mille lõpetamisel on ette nähtud seadustest tulenevad kompensatsioonid.

Kinnisvarasektori käekäiku mõjutab kõige enam riigi majanduseareng, investeerimiskliima ja raha pakkumine. Kuivõrd majandus on taastumas ja laenuvõime kasvamas, samuti on kinnisvarahinnad nii elamisvõime kui ka äripindades oma põhja saavutanud, näeme 2011.a. tehingute mahtude kasvu.

Tuginedes sellisele prognoosile oleme valmis turu mõningaseks aktiveerumiseks ning jätkame oma arendustegevusega selles graafikus.

Vahendusteenuse ning hindamisteenuse osas prognoosime mahtude kasvu võrreldes 2010. aastaga.

Usume, et kinnisvarasektori raskeimad ajad jäid 2009. aastasse ning 2011.aasta kujuneb stabiliseerumise aastaks meie koostööpartneritele, klientidele, ettevõtte töötajatele ja aktsionäridele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	278 941	194 978	2
Nõuded ja ettemaksed	146 354	187 358	3
Kokku käibevara	425 295	382 336	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 407 111	3 568 753	5
Materiaalne põhivara	4 361 466	4 834 836	6
Kokku põhivara	7 768 577	8 403 589	
Kokku varad	8 193 872	8 785 925	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 904 706	2 900 111	9
Võlad ja ettemaksed	430 785	461 932	10
Kokku lühiajalised kohustused	3 335 491	3 362 043	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 235 739	3 501 878	9
Kokku pikaajalised kohustused	3 235 739	3 501 878	
Kokku kohustused	6 571 230	6 863 921	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 482 004	1 863 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-299 362	-381 229	
Kokku omakapital	1 622 642	1 922 004	
Kokku kohustused ja omakapital	8 193 872	8 785 925	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 852 009	6 522 611	11
Muud äritulud	88 776	77 838	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 810 947	-4 204 159	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 520 750	-1 702 610	14
Tööjõukulud	-156 460	-216 036	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-461 801	-523 850	6
Muud ärikulud	-55 434	-46 959	
Ärikasum (-kahjum)	-64 607	-93 165	
Finantstulud ja -kulud	-234 755	-288 064	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-299 362	-381 229	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-299 362	-381 229	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-64 607	-93 165	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	461 801	558 537	6
Kokku korrigeerimised	461 801	558 537	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28 288	18 333	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-30 799	-80 148	10
Makstud intressid	-73 757	-132 835	
Kokku rahavood äritegevusest	320 926	270 722	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 534	-5 053	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	22 103	32 469	6
Antud laenude tagasimaksed	12 980	14 160	
Laekunud intressid	32	2 983	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 581	44 559	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	440 000	181 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-700 843	-238 198	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-701	-102 325	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-261 544	-159 523	
Kokku rahavood	83 963	155 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	194 978	39 220	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	83 963	155 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	278 941	194 978	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	400 000	40 000	1 863 233	2 303 233
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-381 229	-381 229
31.12.2009	400 000	40 000	1 482 004	1 922 004
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-299 362	-299 362
31.12.2010	400 000	40 000	1 182 642	1 622 642

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.detsember 2010 moodustas 1 182 642 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 934 287 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 248 355 krooni.

Aktiikapital 400 000 krooni jaguneb 400 lihtaktsiaks nominaalväärtusega 1000 krooni aktsia kohta.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Rime Kinnisvara Vahendus 2010. 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna või –kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osulust omandatud tütar- ning sidusettevõtete varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Pikaajalised finantsinvesteeringud”.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara 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 amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 5%
- Mootorsõidukid 25%
- Muud masinad ja seadmed 25%
- Muu inventar ja IT seadmed 25%-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam.

Ettevõtte kui rentnik

Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.06 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. AS Rime Kinnisvara Vahendus käsitleb seotud osapooltena: emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda

Tulud

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

Intressitulu ja dividenditulu 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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	43 529	23 294
Arvelduskontod	235 412	171 684
Kokku raha	278 941	194 978

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	142 420	142 779	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	14 302	4
Muud nõuded	3 547	24 283	
Ettemaksed	387	5 994	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	146 354	187 358	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 108	14 302	
Üksikisiku tulumaks	1 038		1 276
Erisoodustuse tulumaks	1 045		
Sotsiaalmaks	3 733		3 569
Kohustuslik kogumispension	96		
Töötuskindlustusmaksed	422		467
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 442	14 302	5 312

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Roheline Arendus OÜ	Eesti Vabariik	kinnisvara arendus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Roheline Arendus OÜ	3 568 753	-161 642	3 407 111
Kokku:	3 568 753	-161 642	3 407 111

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	5 001 012	2 949 696	7 950 708
Akumuleeritud kulum	-305 140	-2 224 780	-2 529 920
Jääkmaksumus	4 695 872	724 916	5 420 788
Ostud ja parendused		5 053	5 053
Muud ostud ja parendused		5 053	5 053
Amortisatsioonikulu	-250 044	-300 618	-550 662
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-34 687	-34 687
Müügid		-5 657	-5 657
Muud muutused		1	1
31.12.2009			
Soetusmaksumus	5 001 012	2 914 406	7 915 418
Akumuleeritud kulum	-555 184	-2 525 398	-3 080 582
Jääkmaksumus	4 445 828	389 008	4 834 836
Ostud ja parendused		10 534	10 534
Amortisatsioonikulu	-250 044	-233 860	-483 904
31.12.2010			
Soetusmaksumus	5 001 012	2 924 940	7 925 952
Akumuleeritud kulum	-805 228	-2 759 258	-3 564 486
Jääkmaksumus	4 195 784	165 682	4 361 466

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Muu materiaalne põhivara		7 939
Kokku		7 939

hüpoteek põhivarana kajastatud kinnistutele summas 5 450 000 krooni

Lisa 7 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
arvutitehnika	701	701		
Kapitalirendikohustused kokku	701	701	0	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009	97 929	97 929

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

	2010	2009
Kasutusrendikulu	0	54 000

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	2 639 700	2 639 700		
Lühiajalised laenud kokku	2 639 700	2 639 700		
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	1 099 856	81 034	329 918	688 904
Sampo pank	690 909	53 566	225 558	411 785
Sampo pank	1 709 980	130 406	557 314	1 022 260
Pikaajalised laenud kokku	3 500 745	265 006	1 112 790	2 122 949
Laenukohustused kokku	6 140 445	2 904 706	1 112 790	2 122 949

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen konsolideerimisgrupi ettevõtelt	2 639 700	2 639 700	0	0
Lühiajalised laenud kokku	2 639 700	2 639 700	0	0
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	1 174 711	77 787	362 795	734 129
Sampo Pank	743 246	52 246	270 423	420 577
Sampo Pank	1 843 631	129 677	673 739	1 040 215
Pikaajalised laenud kokku	3 761 588	259 710	1 306 957	2 194 921
Kapitalirendikohustused kokku	701	701	0	0
Laenukohustused kokku	6 401 989	2 900 111	1 306 957	2 194 921

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	4 195 784	4 195 784
31.12.2009	4 445 828	4 445 828

Laenude tähtajad, intressid, alusvaluutad

Lühiajalised laenud 31.12.2011, 0%, EEK

Pikaajalised laenud:

AS SEB Pank 06.03.2018, 2,47%, EUR

Sampo Pank 16.07.2017, 2,18%, EUR

Sampo Pank 16.07.2017, 2,3%, EUR

Laenude tagatiseks on panditud põhivarana kajastatud kinnistud.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	369 208	416 378	
Võlad töövõtjatele	6 650	23 327	
Maksuvõlad	18 442	5 312	4
Muud võlad	5 666	3 415	
Saadud ettemaksed	30 819	13 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	430 785	461 932	

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 852 009	6 522 611
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 852 009	6 522 611
Kokku müügitulu	5 852 009	6 522 611
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvaraalne tegevus tasu eest või lepingu alusel	5 852 009	6 522 611
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus		
Kokku müügitulu	5 852 009	6 522 611

Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 161	13 005
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	77 613	64 833
Muud	2	
Kokku muud äritulud	88 776	77 838

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Alltöövõtutööd	-3 810 947	-4 204 159
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 810 947	-4 204 159

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenused	-4 005	-91 496
Üldhalduskulud	-1 491 400	-1 479 113
Muud	-25 345	-132 001
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 520 750	-1 702 610

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-116 463	-161 378
Sotsiaalmaksud	-39 997	-54 658
Kokku tööjõukulud	-156 460	-216 036
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Rime
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 692	2 832 031	20 798	2 714 157
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 489			85 124

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	954 596	398 016	1 184 999	810 191
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	420 937	8 512	426 391	14 900

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	79 609	82 433

Aruandeaastal saadud laene ja seotud osapooltelt ning tagasi makstud seotud osapooltele 440 000.- EEK.

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Rime Kinnisvara Vahendus (registrikood: 10462629) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONICA MELDO	Juhatuse liige	16.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Rime Kinnisvara Vahendus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Rime Kinnisvara Vahendus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Roheline Arendus OÜ finantsandmed on kajastatud ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes kapitaliosaluse meetodil summas 3,4 miljonit krooni. Nimetatud ettevõtte finantsandmed on auditeerimata ja seetõttu puudus meil tõendusmaterjal investeringu kajastamise õigsuse kohta.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt aktsiaselts Rime Kinnisvara Vahendus finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeaudiitori number 223

Rimess OÜ, tegevusluba 3

Tallinn

22.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Rime Kinnisvara Vahendus (registrikood: 10462629) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	22.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 482 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-299 362
Kokku	1 182 642
Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	5852009	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6 837 777
Faks	+372 6 837 788
E-posti aadress	rime@rime.ee
Veebilehe aadress	www.rime.ee