A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Looke". The signature is stylized with a large, looped initial "J" and a cursive "Looke".

Kinnisvaravalduse AS

2000.a. majandusaasta aruanne

KINNISVARAVALDUSE AS
2000.a. majandusaasta aruanne

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2000.a. majandusaasta aruandele	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 1 Maksud	12
Lisa 2 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	13
Lisa 3 Materiaalne põhivara	14
Lisa 4 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 5 Kapitalirent	15
Lisa 6 Kasutusrent	16
Lisa 7 Pikaajalised võlad	16
Lisa 8 Aktsiakapital	16
Lisa 9 Realiseerimise netokäive	17
Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad	17
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	17
AUDIITORI JÄRELDOTSUS	18
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE	19

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

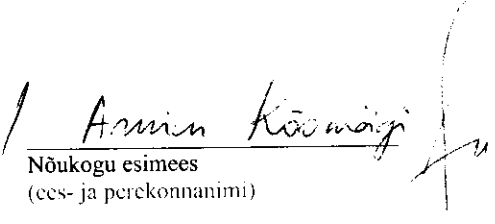
Kinnisvaravalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on Säästumarketi keti kiireks arenguks vajalike tingimuste loomine. Selleks tuleb ette valmistada uusi kaubanduspindu, kus Kinnisvaravalduse AS tütarfirma Kadaka Säästumarket AS saaks avada Säästumarketeid.

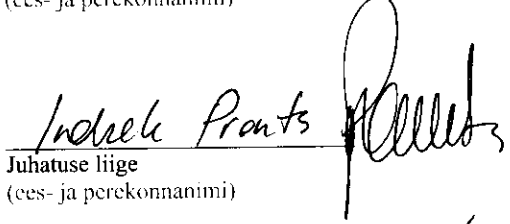
Juriidiline aadress:	Kadaka tee 56b 12915 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10434202
Majandusaasta algus:	01.01.2000
Majandusaasta lõpp:	31.12.2000
Telefon:	37 260 501 90
Faks:	37 260 501 91
E-mail:	info@smarket.ee
Audiitor:	BDO Eesi AS

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2000 majandusaasta aruandele

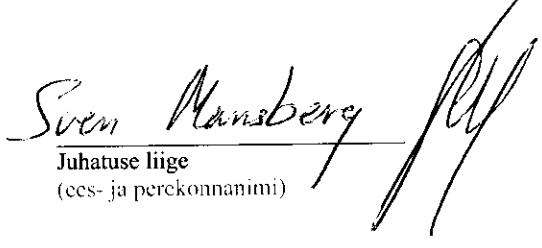
Kinnisvaravalduse AS-i 2000 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 11. aprill 2001 otsusega, allkirjastamine 11. aprill 2001:

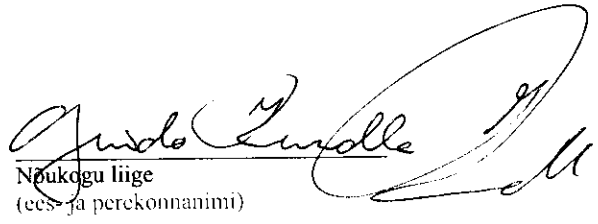

Juhatuse esimees
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukogu esimees
(ees- ja perekonnanimi)


Juhatuse liige
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukogu liige
(ees- ja perekonnanimi)


Juhatuse liige
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukogu liige
(ees- ja perekonnanimi)

KINNISVARAVALDUSE AS JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Kinnisvaravalduse AS (edaspidi KVV) tegevuse põhieesmärgiks on Säästumarketi keti kiireks arenguks vajalike tingimuste loomine. Selleks tuleb ette valmistada uusi kaubanduspindu, kus KVV tütarfirma Kadaka Säästumarket AS (edaspidi SÄM) saaks avada Säästumarketeid.

1. Tähtsamad sündmused

2000 aasta KVV majandustegevusele avaldas suurimat mõju eelkõige vajadus tagada kiirelt arenevale Säästumarketi ketile vajalikud kaubanduspinnad.

Aasta jooksul ehitati Säästumarketite tarbeks 7 uut hoonet ja vahendati 3 rendilepingu sõlmimist.

Töötati välja Säästumarketi kontseptsioon ja arengu visioon, mis tagab Eesti kaetuse Säästumarketi ketiga.

Töötati välja juhtimisstruktuur ja tegevusrutiinid, mis tagaks Säästumarketi kontseptsiooni kohase arengu.

2. Majandustegevus

KVV majandusaasta netokäibeks kujunes 20,49 miljonit krooni, mis on 1,5 korda rohkem, kui 1999 aasta vastav näitaja. Netokäive kujunes põhiliselt SÄM-ilt saadava kaubanduspindade, seadmete ja inventari rendi ning osutatud juhtimisteenuse arvelt.

3. Arenguplaanid

2001.aasta lõpuks soovitakse jõuda Säästumarketi keti arengus sellisele tasemele, et ketti kuulub vähemalt 30 Säästumarketi kauplust. Kui oma arengu alguses on Säästumarketi kett olnud Tallinna keskne, siis nüüd on võetud arengusuunaks eelkõige piirkonnad, mis jäävad väljapoole Tallinnat. Eelpool nimetatud 30-nest Säästumarketist peaks vähemalt 17 asuma väljaspool Tallinnat. Säästumarket jõuab lisaks olemasolevatele Säästumarketitele Kohtla-Järvel, Pärnus ja Keilas ka sellistesse Eesti linnadesse nagu: Tartu, Haapsalu, Rapla, Jõhvi, Kuressaare, Narva, Paide ja Viljandi.

KVV 2001. majandusaasta netokäibeks on planeeritud 54,41 miljonit krooni., mis on 2,7 korda rohkem, kui 2000 aasta vastav näitaja.

4. Investeeringud

2000.aastal kujunes uusehituste koguinvesteeringuks 49,5 milj. krooni. Lisaks uusehitustes olevate kaubanduspindade varustamisega toidu-ja esmatarbekaupade müügiks vajalike seadmete ning inventariga, varustas KVV nimetatud seadmete ja inventariga ka 3 rendipinda, kus avati Säästumarketid. Seadmetele ja inventarile kulutatud koguinvesteeringuks kujunes 2000.aastal 24,2 milj.krooni.

2001.aastal on koguinvesteeringuks kinnisvarasse planeeritud 73,2 milj.krooni ja seadmetesse ning inventari kokku 35,6 milj.krooni.

5. Personal

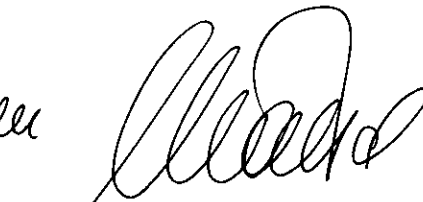
KVV-is töötas 2000. aasta lõpu seisuga 16 töötajat, kellele maksti aasta jooksul kokku töötasu 1,66 miljonit krooni. KVV-i juhatuse liikmetele maksti kokku töötasu 433,5 tuhat krooni. KVV-i nõukogu liikmetele nende tegevuse eest nõukogus tasu ei makstud.

6. Omandivorm

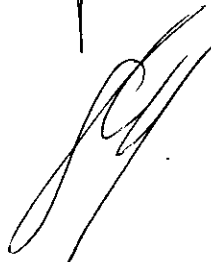
2000.a. muudeti KVV omandivormi osatühingust aktsiaseltsiks. Vastav muudatus kanti äriregistrisse 29.12.2000. aastal.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 17 toodud Kinnisvaravalduse AS-i 2000.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Maidar Maidaler 
Juhatuse esimees
(ees- ja perekonnanimi)

INDREK PRANTS 
Juhatuse liige
(ees- ja perekonnanimi)

Sven Mansberg 
Juhatuse liige
(ees- ja perekonnanimi)

Tallinn, 10. aprill 2001

KINNISVARAVALDUSE AS

Majandusaasta aruanne 2000

Bilanss

(kroonides)

	2 000	1 999	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	37 789	31 291	
Nõuded ostjate vastu kokku	122 866	193 384	
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütarettevõtetele	421 243	27 791	11
Muud lühiajalised nõuded	49 933	13 579	
Mitmesugused nõuded kokku	471 176	41 370	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 962 767	651 695	
Muud ettemakstud tulevaste per. kulud	246 344	68 277	
Ettemakstud tulevaste per. kulud kokku	3 209 111	719 972	
Käibevara kokku	3 840 942	986 017	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	429 720	50 901	
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	61 731 595	12 203 302	
Masinad ja seadmed	29 677 258	7 186 490	
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud	2 380 958	656 758	
Akumuleeritud põhivara kulum	-4 534 597	-1 018 564	
Lõpetamata ehitus	5 289 170	440 957	
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	1 101 485	903 148	
Materiaalne põhivara kokku	95 645 869	20 372 091	3
Immateriaalne põhivara kokku	1 848 490	1 886 962	4
Põhivara kokku	97 924 079	22 309 954	
VARAD KOKKU	101 765 021	23 295 971	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused		1 391 583	
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed	4 050 582	1 056 690	7/10
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaks	5 063 501		5
Lühiajalised laenu krediidiasutustelt	9 609	29 135	
Võlakohustused kokku	9 123 692	2 477 408	
Ostjate ettemaksed	2 500		
Võlad hankijatele	1 010 552	253 529	
Võlad tütarettevõtetele	21 672 796	3 395 992	11
Maksuvõlad	110 727	66 537	1
Viitvõlad	305 931	84 341	
Lühiajalised kohustused kokku	32 226 198	6 277 807	
Pikaajalised kohustused			
Pangalaenu	35 961 957	7 079 810	7/10
Pikaajalised liisingkohustused	13 318 651	1 617 095	5
Pikaajalised kohustused kokku	49 280 608	8 696 905	
KOHUSTUSED KOKKU	81 506 806	14 974 712	
Omakapital			
Aktsiakapital	13 200 000	7 210 000	8
Aazio	10 000		
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 111 259	-76 970	
Aruandeaasta kasum	5 936 956	1 188 229	
OMAKAPITAL KOKKU	20 258 215	8 321 259	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	101 765 021	23 295 971	

Allkirjastatud identifitseerimiseks
initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 10.04.01.....

Allkiri/signature P.L.
BDO Eesti AS

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1

	2000.a.	1999.a.	Lisa nr.
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	20 489 246	13 890 156	9
Muud äritulud	11 083	76 431	
Äritulud kokku	20 500 329	13 966 587	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-	8 001 459	
Mitmesugused tegevuskulud	5 873 814	2 455 500	
Tööjõu kulud			
Palgakulu	1 748 054	1 254 712	
Sotsiaalmaksud	576 857	414 056	
Tööjõu kulud kokku	2 324 911	1 668 768	
Kulum	3 567 130	1 081 733	
Muud ärikulud	6 054	169 411	
Ärikulud kokku	11 771 909	13 376 871	
Ärikasum	8 728 420	589 716	
Finantstulud			
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	18 819	10 901	2
Intressitulud	52 822	3 537 047	
Finantstulud kokku	71 641	3 547 948	
Finantskulud			
Tütarettevõtete aktsiate ja osadega seotud finantskulud	-	160 000	
Intressikulud	2 863 105	588 622	
Muud finantskulud	-	2 200 813	
Finantskulud kokku	2 863 105	2 949 435	
Kasum majandustegevusest	5 936 956	1 188 229	
Aruandeaasta puhaskasum	5 936 956	1 188 229	

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 10.04.01 7

Allkiri/signature *SL*
BDO Eesti AS

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

Rahavood äritegevusest

Ärikasum	8 728 420	589 716
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 567 130	1 081 733
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	657	
Äritegevusega seotud nõuete muutus *	-2 848 427	149 278
Varude muutus	0	568 035
Äritegevusega seotud kohustuste muutus *	17 890 998	-1 532 153
Muud finantskulud		-2 200 813
Makstud ettevõtte tulumaks		
Kokku rahavood äritegevusest	27 338 778	-1 344 204

Rahavood investeerimistegevusest

Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-78 883 920	-16 858 484
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	80 827	
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	-360 000	-50 901
Finantstulu tütarettevõtte osadelt		10 901
Finantskulu tütarettevõtte osadelt		-160 000
Saadud intressid	52 822	3 537 047
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-79 110 271	-13 521 437

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud laenud	33 423 267	8 906 152
Laenude tagasimaksed	-1 547 228	
Kapitalirendi suurenemine	24 580 624	
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-7 815 567	
Aazio	10 000	
Osakapitali suurendamine	5 990 000	4 700 000
Makstud intressid	-2 863 105	-588 622
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	51 777 991	13 017 530

Rahavood kokku

	6 498	- 1 848 111
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 291	1 879 402
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 789	31 291

[** ei sisalda investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutusi.]

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aktsiakapital /osakapital	Aaio	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.1998	2 510 000	0	0	-76 970	2 433 030
Osakapitali suurendamise	4 700 000	0	0	0	4 700 000
1998 a. jaotamata puhaskasum/kahjum	0	0	-76 970	0	-76 970
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 188 229	1 188 229
31.12.1999	7 210 000		-76 970	1 188 229	8 321 259
31.12.1999	7 210 000		-76 970	1 188 229	8 321 259
1999.a. kasum	0	0	1 188 229	- 1 188 229	0
Dividendid	0	0	0	0	0
Osakapitali suurendamine	5 990 000	10 000	0	0	6 000 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	5 936 956	5 936 956
31.12.2000	13 200 000	10 000	1 111 259	5 936 956	20 258 215

Täiendav informatsioon lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Kinnisvaravalduse AS-i 2000. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Kinnisvaravalduse AS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestusskeemi ja -meetodi muudatused

2000 aastal olulisi arvestusskeemi muudatusi ei ole.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete katteks on moodustatud reserv ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud tütar- ja sidusettevõtte kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 krooni kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|--|------|
| • Ehitised ja rajatised | 5 % |
| • Külmutusseadmed | 15 % |
| • Muud masinad ja seadmed | 20 % |
| • Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20 % |

Maad ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit ja amortisatsiooni määra 20% aastas, juhul kui on tegemist hoonestusõigustega amortiseeritakse vastavalt hoonestusõiguse kestvusele.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse alates 1998. aastast renditehingut kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1) rentnik ei saa ühepoolselt enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid
 - 2) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.
- Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2000 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Lisa 1 Maksud
(kroonides)

Maksuliik	31.detsember 2000		31.detsember 1999	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 962 767	0	651 695	0
Üksikisiku tulumaks	0	43 204	0	29 072
Sotsiaalmaks	0	66 996	0	37 465
Erisoodustuse tulumaks	0	527	0	0
Kokku	2 962 767	110 727	651 695	66 537

Kinnisvaravalduse AS ei ole 1999. aastal ettevõtte tulumaksu arvestanud ja maksnud, kuna ettevõtte on eelmistest perioodidest edasikantavat maksukahjumit.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2000 moodustas 7 048 215 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuulusid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse), on 2 476 400 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 4 571 815 krooni.

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date10.04.01.....12

Alkiri/signature
BDO Eesti AS

Lisa 2 Tütarettevõtete aktsiad ja osad
(kroonides)

	AS Kadaka Säästumarket	OÜ Roosa Krants	Kokku
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	100 / (100)	100 / (100)	
Soetusmaksumus aasta alguses	50 901	0	50 901
Turuhind aasta alguses	Ei ole börsil noteeritud		
Bilansiline maksumus aasta alguses	50 901	0	50 901
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	360 000	0	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	18 819	0	18 819
Bilansiline maksumus aasta lõpus	429 720	0	429 720
Turuhind aasta lõpus			
Soetusmaksumus aasta lõpus	429 720	0	429 720

2000.a. suurendas OÜ Kadaka Säästumarket osakapitali 360 000 krooni võrra ja võeti vastu otsus ettevõtte ümberkujundamise kohta aktsiaseltsiks. Ümberkujundatud AS Kadaka Säästumarketi aktsiakapitaliks on 400 000 krooni, seega 40 000 aktsiat ning ühe aktsia bilansiliseks maksumuseks 10 krooni. AS Kadaka Säästumarketi aktsiad ei ole registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumis.

OÜ Roosa Krants majandustegevus lõpetati 2000. aasta esimesel poolel. Seisuga 31.12.2000. aasta on bilansiväliselt Kinnisvaravalduse As-il arvel 389 993 krooni OÜ Roosa Krants kahjumit.

Lisa 3 Materiaalne põhivara
 (kroonides)

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.1999	12 203 302	7 186 490	656 758	440 957	903 148	21 390 655
Soetamine	49 528 293	22 584 877	1 724 200	40 853 026	13 908 315	128 598 711
sh. lõpetamata ehitusest ja ettemaksetest	36 004 813			-36 004 813 13 709 978	-13 709 978	-36 004 813 -13 709 978
Müük ja mahakandmine		-94 109		0	0	-94 109
Soetusmaksumus 31.12.2000	61 731 595	29 677 258	2 380 958	5 289 170	1 101 485	100 180 466
Akumuleeritud kulum 31.12.1999	-226 736	-710 212	-81 616	0	0	-1 018 564
Arvestatud kulum	-939 933	-2 326 331	-262 394	0	0	-3 528 658
Müüdnud ja mahakantud p.vara kulum	0	12 625	0	0	0	12 625
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	-1 166 669	-3 023 918	-344 010	0	0	-4 534 597
Jääkmaksumus 31.12.1999	11 976 566	6 476 278	575 142	440 957	903 148	20 372 091
Jääkmaksumus 31.12.2000	60 564 926	26 653 340	2 036 948	5 289 170	1 101 485	95 645 869

Masinaid ja seadmeid, inventari ning muid põhivarasid amortiseeritakse lineaarselt ja amortisatsioonimäär on 20% aastas. Varasid, mille kasutusaeg on lühem kui 5 aastat, amortiseeritakse kiiremini. Külimatehnika puhul kasutatakse amortisatsiooninormi 15% aastas. Hooneid ja rajatisi amortiseeritakse 5% aastas. Kaupluse avamisega seotud ühekordseid kulusid amortiseeritakse samuti 20% aastas. Amortisatsiooni hakatakse arvestama kaupluse avamisele järgnevast kuust alates.

Aasta alguses ettemaksete ja lõpetamata ehitise real olnud summa on ehituse valmimisel võetud arvele real hooned ja rajatised.

Lisa 4 Immateriaalne põhivara
(kroonides)

	Hoonestusõigus
Seotusmaksumus 31.12.1999	1 901 660
Seotusmaksumus 31.12.2000	1 901 660
Akumuleeritud kulum 31.12.1999	-14 698
Aasta jooksul arvestatud kulum 31.12.2000	-38 472
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	-53 170
Jääkväärtus 31.12.1999	1 886 962
Jääkväärtus 31.12.2000	1 848 490

Immateriaalse põhivara all on näidatud hoonestusõigused aadressidel: Kalevipoja põik 12, Tallinn ja Tammsaare tee 88b, Tallinn. Mõlemad hoonestusõigused on 50-ks aastaks.

Lisa 5 Kapitalirent
(kroonides)

AS Kinnisvaravalduse rendib AS Sampo Liisingult kapitalirendi tingimustel järgmisi varasid:

	Kaupluse sisustus ja müügisüsteemid
Soetusmaksumus 31.12.2000 (Soetusmaksumus 31.12.1999)	25 901 219 (4 309 809)
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	2 254 139
Aruandeperioodi kulum	1 739 911
Aruandeperioodi väljaostumaksed kokku (1999.a. väljaostumaksed kokku)	7 815 567 (1 332 873)
Aruandeperioodil makstud intressid (1999.a. makstud intressid)	779 276 (231 926)
	31.12.2000
Kapitalirendi võlgnevus sh. maksetähtajaga kuni 1 aasta 1-5 aastat üle 5 aasta	18 382 152 5 063 501 13 318 651 0
	2000.a.
Keskmine intressimäär	13%

Kapitalirendi tingimustel renditavale varale puuduvad finantskitsendused.

Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

AS Kinnisvaravalduse rendib kasutusrendi tingimustel järgmisi varasid:

	Masinad
Aruandeperioodi maksed	155 402
(1999.a. maksed)	(0)

Lisaks celnevatele varadel rendib AS Kinnisvaravalduse AS Kia Autolt kontorimööblit. Igakuine makse 2000. ja 2001. aastal 6102 krooni. Lisaks rendib Kinnisvaravalduse AS kontoriruumi AS Kia Autolt kuumaksega 45 900 krooni.

Lisa 7 Pikaajalised võlad

(kroonides)

	Saldo 31.12.2000 (31.12.1999)	2001.a. (2000.a.) tasumisele kuuluv summa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Investeeringislaen Leping nr: KL-150799KI Maht: 10 000 000 kr.	8 903 604 (8 136 500)	1 594 740 (1 310 275)	17.07.2006 7 aastat	8%
Investeeringislaen Leping nr: KL-250200KV Maht: 295 271,82 EUR	4 383 048 (0)	710 856 (236 953)	26.02.2007 7 aastat	8%
Investeeringislaen Leping nr: KL-260600KV Maht: avatud laen	21 381 384 (0)	1 502 073 (0)	26.06.2010 10 aastat	8%
Investeeringislaen Leping nr: KL-180900KV Maht: 341 576 EUR	5 344 503 (0)	242 913 (0)	19.09.2010 10 aastat	8%
Kokku	40 012 539 (8 136 500)	4 050 582 (1 547 228)		

Laenu nr. KL-260600KV suurendatakse jooksvalt vastavalt AS Kinnisvaravalduse ja AS Sampo Panga vahelistele kokkulepetele vajavate investeeringute osas.
Laenud nr. KL-150799KI; KL-250200KV; KL-180900KV on seisuga 31.12.2000 välja võetud täies mahus.

Lisa 8 Aktsiakapital

2000.a. aastal suurendati OÜ Kinnisvaravalduse osakapitali 5 990 000 krooni võrra 13 200 000 kroonini ja ettevõtte kujundati ümber aktsiaseltsiks (ümberkujundamise otsus vastu võetud 15.08.2000, äriregistrisse kantud 29.12.2000). Aktsiakapital üldsummas 13 200 000 krooni jaguneb 1 320 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni. Seoses aktsiakapitali suurendamisega tekkis 10 000 kroonine aazio. AS Kinnisvaravalduse aktsiad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskepositooriumis (EVK), kes on seega ka ettevõtte aktsiaraamatu pidajaks.

2000. aastal ei ole aktsionäridele välja makstud dividende.

Lisa 9 Realiseerimise netokäive

Kinnisvaravalduse AS-i realiseerimise netokäibest (20 489 246 EEK) on 100% saadud kinnis- ja põhivara rentimisest ning sellega seotud tegevustest tütarfirmale AS Kadaka Säästumarket.
Turgude lõikes oli ettevõtte netokäive samuti 100%-liselt suunatud siseturule.

Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Sampo Panga poolt saadud investeerimislaenud NR. KL-150799KI; NR. KL-250200KV; NR. KL-260600KV; NR. KL-180900KV (31.12.2000 seisuga 40 012 539 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Leping NR. KL-150799KI - kommertsipant ettevõtte vallasvarale summas 644 000 krooni ja hüpoteegid käesoleva laenuga finantseeritavatele kinnisasjadele **Sõle tn. 27 Tallinnas, Kalevipoja põik 12 Tallinnas** ning lisaks hüpoteek kinnistule Kadaka tee 56B Tallinnas.
2. Leping NR. KL-250200KV- hüpoteek hoonestusõigusele, mis koormab kinnistus, asukohaga **Tammsaare tee 88 Tallinnas** ning AS Sampo panga kasuks eelnevalt seatud hüpoteegid ja kommertsipant vallasvarale (vt. punkt 1).
3. Leping NR. KL-260600K- hüpoteek kinnistutele asukohaga:
Raplas, Tallinna mnt. 46A (reg. osa nr. 26, katastritunnus 67001:004:0070);
Pärnus, Papiniidu tn. 19 (1847/8838 suurune mõtteline osa, reg. osa nr. 4330, katastritunnus 62514:170: 0220);
Rakveres, Vilde tn. 8 (reg. osa nr. 2464, katastritunnus 66301:005:0040);
Keilas, Pae tn. 9 (reg. osa nr. 5919, katastritunnus 29601:005:0130) ja **Pae tn. 7B** (reg. osa nr. 314, katastritunnus 296:001:005:006);
Tallinnas, Kärberi tn. 42 (reg. osa nr. 3328, katastritunnus 78403:309:0160);
Tartus, Rebase tn. 12A (reg. osa nr. 21099, katastritunnus 79508:051:0007).
4. Leping NR. KL-180900KV-hüpoteek kinnistule **Läänemere tee 2c, Tallinnas** (reg. osa nr. 5344).

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega
(kroonides)

Kinnisvaravalduse AS on 2000.a. ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele tütar- ja sidusettevõtetele:

	Ostud	Müügid
Kadaka Säästumarket AS	17 987	20 064 351
Roosa Krants OÜ	185 608	52 528

Saldod seotud osapooltega (kroonides):

	31.12.2000	31.12.1999
Lühiajalised nõuded		
Roosa Krants OÜ	421 243	27 791
Lühiajalised kohustused		
Kadaka Säästumarket AS	21 672 796	3 395 992

Roosa Krants OÜ antud lühiajalise laenu tagastamistähtaeg on 2001. aasta jookul.
Kinnisvaravalduse AS lühiajalise kohustusena Kadaka Säästumarketi AS ees on kajastatud lühiajaline arvelduslaen.

Arvustatud identifitseerimiseks
Inspected for identification purposes only

Kuupäev/date 10.04.01
Allkiri/signature [signature]
BDO Eesti AS

Audiitori järeldusotsus
Kinnisvaravalduse AS aktsionäride koosolekule

10.aprill 2001.a.

Oleme kontrollinud Kinnisvaravalduse AS (registrikood 10434202) poolt perioodi 01.01.2000-31.12.2000 kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on äriühingu juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande seaduslikkusele ja tõepärasusele.

Sooritasime auditi Audiitortegevuse seaduse ja Auditeerimiseeskirjaga kehtestatud korras ning arvestades BDO International ülemaailmsetes auditeerimise standardites määratud. Eelnimetatud tingimuste kohane auditi planeerimine ja sooritus võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et äriühingu raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi.

Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruande näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna.

Oleme seisukohal, et Raamatupidamise seaduse ja äriühingu raamatupidamist reguleerivate teiste õigusaktide kohaselt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 5'936'956 (viis miljonit üheksasada kolmkümmend kuus tuhat üheksasada viiskümmend kuus) krooni kasumit ja bilansi mahuks 31.12.2000 seisuga 101'765'021 (ükssada üks miljonit seitsesada kuuskümmend viis tuhat kakskümmend üks) krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu Kinnisvaravalduse AS majandusaasta kasumit ja 31.12.2000 finantsseisundit.

Audiitortühing BDO Eesti AS
esindajana



Priit Luming
Vannutatud audiitor



Mai Ever
BDO Eesti juhtivaudiitor

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE

AS Kinnisvaravalduse juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2000. aasta puhaskasum 5 936 956 krooni alljärgnevalt:

- 1) eraldised kohustuslikku reservkapitali 1/20 aruandeaasta kasumist, mis on 296 848 krooni
- 2) jaotamata kasumiks 5 640 108 krooni.

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

Kinnisvaravalduse AS, aktsionäride nimekiri seisuga 11.aprill.2001
 Registri kood: 10434202 Aadress: Kadaka tee 56^B Tallinn 12915
 (Üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate aktsionäride nimekiri)

Aktsionäri nimi	Aadress ja isiku- või registrikood	Aktsia nimiväärtus	Omandamine	Aktsia liik
OÜ Trebicom	Reg: 10716225 Lemmiku 35 ^B Tallinn	10 kr	Omandamine 23.01.2001.a.	Lihtaktsia
OÜ Entacom	Reg: 10723254 Ülemiste 1 Tallinn	10 kr	Omandamine 09.02.2001.a.	Lihtaktsia
OÜ Relaxor	Reg: 10715266 Käärti 27 Viimsi	10 kr	Omandamine 23.01.2001.a.	Lihtaktsia
OÜ Beta Systems	Reg: 10716165 Särgava allee 6 Tallinn	10 kr	Omandamine 23.01.2001.a.	Lihtaktsia
Aktsiakapital kokku	EEK 13,200,000.00	10 kr		