

22-06-2009

AS Rime Kinnisvara

2008. a majandusaasta aruanne

Maris Adamson

AS Rime Kinnisvara

2008. a majandusaasta aastaaruanne

Põhitegevusala	Kinnisvara ost-müük, arendamine ja haldamine
EMTAK	70203
Aadress	Tatari 64, 10134, Tallinn, Eesti Vabariik
Registrikood	10324270
Telefon	372 683 7777
Faks	372 683 7788
E-post	rime@rime.ee
Koduleht	www.rime.ee
Audiitor	A.Kangust & Partnerid OÜ
Aruandeaasta algus	01.01.2008
Aruandeaasta lõpp	31.12.2008
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumijaotuse ettepanek Osanike nimekiri

juhatuse liige

Sisukord

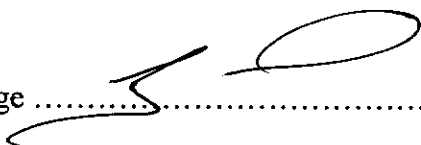
ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	12
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
Bilanss	13
Kasumiaruanne (skeem 1)	14
Rahavoogude aruanne	15
Omakapitali muutuste aruanne	16
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	17
Lisa 2 Raha	24
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	24
Lisa 4 Maksud	24
Lisa 5 Varud	25
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	25
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	26
Lisa 8 Põhivara	27
Lisa 9 Laenukohustused	28
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	29
Lisa 11 Müügitulu	29
Lisa 12 Muud äritulud	29
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	30
Lisa 14 Muud tegevuskulud	30
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	31
Lisa 16 Potentsiaalsed kohustused	32
Lisa 17 Laenude tagatised ja panditud varad	33
Lisa 18 Kapitali- ja kasutusrent	33
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	34
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	35
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	36
Osanike nimekiri	37
AS Rime Kinnisvara müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	38

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS Rime Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja haldamine.

Juriidiline aadress:	Tatari 64 10134 Tallinn
Äriregistri nr.:	10324270
Telefon:	6 837 777
Faks:	6 837 788
E-mail:	rime@rime.ee
Audiitor:	A.Kangust & Partnerid OÜ

juhatuse liige



Tegevusaruanne

Üldinfo

AS Rime Kinnisvara tegeleb kinnisvara arendamise ja haldamisega Tallinnas ning Harjumaal. AS Rime Kinnisvara kuulub 100% kontserni, mille emaettevõtteks on OÜ Rime.

Kinnisvaraturust ja selle arengutest

Elamispinnad

2008.a. I poolel iseloomustas kinnisvaraturgu äraootav käitumine, mis viis madalseisu ka tehingute arvu. Hinnad Harjumaal elamispindade turul olid jätkuvalt languses. Hinnalangus toimus kinnisvaraturu kõigis sektorites, nii korterite, eramute, elamukruntide kui ka maade osas. Pikenes tunduvalt eluasemete ja eramukruntide müügiperiood.

Hinnalangus on eelkõige puudutanud neid arendusprojekte, mis on asukoha poolest madalamalt hinnatud (näiteks põllupealsetel ning halva juurdepääsuga maatükkidel) ning kus arendaja pole suutnud paralleelselt elamuehitusele välja ehitada kommunikatsioonitrasse ja juurdepääsuteid. Samuti on hinnalangus mõjutatud linnapiiri kaugusest ja infrastruktuuri seisukorrast.

Korterid

Korteriturul oldi 2008.a. I pooles äraootaval seisukohal, kas ja kui palju uute arendusprojektide hinnakorrektsioonid mõjutavad vanade korterite hindu. 2008.a. II poolel tõusnud tehingute arv viitab sellele, et paljud müüjad on hindu korrigeerinud, mis on ka viinud tehinguni. Objekti reaalse hinna juures leidub üldjuhul ka ostja. Alates 2008.a. algusest võib korterite hinnalanguseks arvestada 15-20 %. Pakkumishinnad kinnisvaraportalide andmetel erinevad tehinguhindadest kuni 30 %. Käesoleval aastal „mägedele“ uusi arendusprojekte lisandunud ei ole, mitmed arendajad on võrreldes eelmise aasta pakkumishindadega hindu langetanud ning seega on suurenenud ka ostjatepoolne huvi. „Mägede“ tüüpkorterite turg on olulisim osa Tallinna kinnisvaraturust, ligi kolmandik tehingutest toimub just nende korteritega. Huvi tüüpkorterite vastu põhineb ostjatele sobival hinnatasemel, soodsal asukohal ning olemasoleval infrastruktuuril.

Pikemas perspektiivis hakkavad samaselt kesklinnale ka äärelinnades hinnad enam diferentseeruma. Määravaks saab maja haldaja võime hoonet madalate kuludega korras hoida ning investeerida senisest efektiivsematesse kütteseadmetesse, mis hoiavad igakuised kulud madalad. Remontimata ning kõrgete küttekuludega hoonete puhul hakkab nõudlus järjepidevalt kahanema.

Läbi aegade on kesklinn olnud Tallinna nõutuim ning atraktiivseim piirkond. Kesklinna kasuks räägib kaubandus- ja teenindusasutuste ning meelelahutuskohtade lähedus, miinuseks on kindlasti parkimisprobleemid ning suuremate magistraalide ääres paiknevate elamute puhul ka liiklusrum. Antud asukoha eelisteks on piirkonna hea teede- ja transpordiühendus, väljakujunenud infrastruktuur, asukoht kesklinna suhtes ja üldine hoonestus.

juhatuse liige

Lisaks muinsuskaitse all olevale vanalinnale on kesklinnas viis miljööväärtuslikku piirkonda: Kadriorg, Süda-Tatari kvartal ja Kassisaba asum, vanalinna ja sadama vahele jääv Rotermanni kvartal ning Herne-Veerenni-Õilme-Magasini tänavate vahele jääv ala.

Enimnõutuks jäävad tulevikuski kesklinnas Eesti-aegsetes ja Stalini-aegsetes kiviellamutes ning atraktiivse välisarhitektuuriga uusellamutes paiknevad korterid. Järjest enam on ostjate huviorbiidis korterid, mis tüüpstandardile ei vasta. Müügihiinad vanemates kesklinna korterellamutes algavad keskmiselt 25 000 kr/m² ja ulatuvad kuni 38 000 kr/m². Kindlasti leidub hinnatavas piirkonnas ka kortereid, mille müügihiinad väljuvad eeltoodud hinnavaheemikust, sõltuvalt korteri olemusest.

Kesklinna otsitakse tavaliselt suuremaid remonti vajavaid kortereid atraktiivse välisarhitektuuriga ellamutesse hinnatumatessse piirkondadesse, et neist kujundada oma maitse järgi stiilne ja kvaliteetne kodu.

Põhja-Tallinna korterite peamiseks plussideks on asukoht kesklinna lähedal, vaiksem ja rohelisem asukoht ning piirkonna miljööväärtuslikkus. Piirkonna negatiivseks teguriks on eelkõige hoonestuse ebaühtlus: lähiumbruses paiknevad renoveeritud ja renoveerimata ellamud ning tööstuspiirkond. Kui Kalamaja asum on juba ammu muutunud ostjate seas populaarseks, võib Koplisse ellama asumine tunduda kliendile tänini harjumatu mõttena. Kinnisvaraarendajad on olnud Kopli suhtes aastaid äraootaval seisukohal ning uusarendusi on sealses piirkonnas vähe. Praeguseks on olukord hakanud muutuma ning uue välimuse on saanud paljud majad. Koplis leidub huvitavat ja eripärast kinnisvara, mille hinnatase jääb veel alla kesklinna korterihindadele.

Nõudlus on üldiselt suurem renoveeritud ja heas seisukorras korterite järele. Täielikult renoveeritud ellamud on rohkem Kalamajas ja vähem Pelgulinna. Enim otsitakse kortereid kivitrepikodadega eestiaegsetesse puumajadesse. Sel ajal ehitatud ellamutes on kortereid vähem ning korterite planeeringud on pindalalt suuremad.

Nõmme linnaosa tuntakse kui kõrgelt hinnatud miljööväärtuslikku aedlinna ning sisseelatud piirkonda, mille eeliseks on suhteliselt harvaesinevad ja väiksemad korterellamud, väljakujunenud infrastruktuur ning kõrghaljastus. Üksikud arendusprojektid Nõmmel rõhuvad oma reklaamides just rohelusele ja privaatselle elukeskkonnale, samuti väärtustatakse piirkonna puitarhitektuuri ning aedlinnale omast haljastust.

Nõmme eelistatuid piirkondi on Glehni lossi ja suusahüppetorni ümbrus, mis on Nõmme üks rohelisemaid piirkondi. Nõmme vähemhinnatud piirkonnad on Männiku ja Pääsküla prügimäe lähedane piirkond. Männiku vähempositiivse maine põhjuseks on muu Nõmmega võrreldes suurem hulk korterellamud ja endiseid ühisellamud ning osaline tööstuspiirkonna staatus. Prügila sulgemine on andnud potentsiaali Pääsküla ümbruskonna kinnisvaraturu maine paranemisele. Vähem on hinnatud Vabaduse puiestee äärne piirkond. Sealne müra ning õhusaaste viivad hinnad Nõmme keskmisest tasemest 10-15% allapoole. Nõmme populaarsemates piirkondades on pakkumine suurenenud aastaga ca 20 %. Piirkonna prestiižikas staatus hoiab nõudlust aga pidevalt kõrgel tasemel, kuigi on märgata ebakindlust - ostjad võrdlevad hinna ja investeeringu suhet hoolikalt ja pikalt. Hoonestatud kinnistute pakkumised on väga erineval tasemel - pakutakse eramuid alates amortiseerunud ja ellamiskõlbmatutest väikestest aiamajadest kuni täielikult renoveeritud kaasaegsete eramuteni välja.

Pirita linnaosa eelisteks on hea teede- ja transpordiühendus Tallinna kesklinnaga ja teiste lähimate keskustega ning piirkonna väljakujunenud infrastruktuur. Asukoha peamine atraktiivsus seisneb aga veekogu lähedusel ja looduskaunil territooriumil.

Pirita linnaosas on uusehitistes paiknevate korterite selge ülepakkumine. Müügihinnad uutes korterelamutes algavad keskmiselt 27 000 kr/m² ja ulatuvad kuni 45 000 kr/m². Kindlasti leidub hinnatavas piirkonnas ka kortereid, mille müügihinnad väljuvad eeltoodud hinnavahevahemikust, sõltuvalt korteri olemusest. Eelistatud on optimaalse suurusega (kahe- ja kolmetoalised), hoone keskmistel korrustel asuvad korterid. Nelja- ja enamatoaliste korterite müük on raskendatud. Pirita linnaosas on korterite hinna olulisemateks mõjutajateks kaugus Tallinna kesklinnast ja merest. Merevaatega korteritele on suurem nõudlus ja nende hind võrreldes samas piirkonnas paiknevate korteritega, millel puudub vaade, on ca 10% kallim. Piirkonniti on Pirital hinnatuimad Maarjamäe ja Merivälja.

Kristiines on väljakujunenud eelistatumad piirkonnad, kus hinnad ületavad piirkonna keskmist taset. Eelistatakse rohkem väiksemate, kvartalisestest teede ja tänavate äärde jäävaid elamuid. Suuremate magistraalide ääres asuvate elamute järele on liiklusrõõru tõttu nõudlus väiksem ja nende hinnatase on madalam. Enimnõutud on kesklinna-poolseimas osas paiknevad korterid, vähemhinnatud on Tondi piirkonda jäävad korterelamud, kus hinnad on piirkonna keskmisest madalamad. Enimnõutavad on just kivimajades või renoveeritud puit- ja paneelilamutes asuvad remonditud, heas korras korterid.

Hoonetüüpidest on levinuimad üksikelamud, mis moodustavad 62% kõigist eluhoonetest. 1-2 korruselised korterelamud moodustavad 23%. Suuri, 6- ja enamakorruselisi eluhooneid on linnaosas vähe – vaid 18. Suurem osa kortermajadest on valminud aastatel 1947-1990. Nii ehitustehnilistel kui amortiseerumisest tulenevatel põhjustel vajavad majad renoveerimist.

Maad ja majad

Ka maade ja majade müügiperioodid on oluliselt pikenenud. Pakkumist on niivõrd palju, et ostjad ei tunne vajadust ostuotsuse tegemisega kiirustada. Eramute keskmine müügiperiood on hindamishetkel vahemikus pool aastat kuni üks aasta ning kruntide müügiperiood keskmiselt aasta. Müügiperioodi pikkust mõjutab otseselt ka müügihind, kuid vähem väärtustatud asukohas krundi müümine – isegi soodsa hinnaga – on tänases kinnisvaraturu olukorras üsna keeruline. Suhteliselt kiiresti leiavad uue omaniku hinnatud asukohas paiknevad ning kvaliteetselt ehitatud kõrgema hinnaklassi eramud, millel puuduvad otsesed turuväärtust alandavad tegurid. Praeguses turusituatsioonis kodu otsivad inimesed on oma otsustes väga põhjalikud, mõeldakse läbi vajadused ja nõudmised uuele kodule. Sageli valitakse looduskauni piirkonna asemel maja teises linnaosas, kuna see on koolile, lasteaiale, töökohale lähemal.

Nõmme linnaosa hinnatakse väljakujunenud infrastruktuuri ning kõrghaljastuse tõttu, samas on ka krundid üldjuhul suuremad kui teistes Tallinna eramutepiirkondades. Hinnad vanematel majadel Nõmmel jäävad vahemikku 2,5 kuni 3,5 miljonit krooni, uuematel majadel 3,5 kuni 5 miljonit krooni. Kindlasti on ka siin pakkumisel aeg-ajalt luksuslikke villasid, mille hinnaklass ulatub kaugelt üle 10 miljoni krooni. Kristiine on võrreldes Nõmmega oma kujunemiselt hilisem, seega on ka majad

uuemad. Negatiivse tegurina võib välja tuua väikesed krundid - alates 600 m².

Kristiines on rohkem erinevaid asumeid – kortermajade osakaal on piirkonnas suurem, samas on palju ka ainult eramajade piirkondi. Infrastruktuur on Kristiines paremini arenenud, kuna see paikneb südalinnale lähemal – rohkem teenindusasutusi ja vaba aja veetmise võimalusi. Hinnad algavad remonti vajavatel eramutel 2 miljonist kroonist ja kүүndivad kaasaegsetel eramutel kuni 6 miljoni kroonini.

Pirita linnaosa on elamispirkonnana väga populaarne ning vabade ehitamiskõlblike kinnistute arv piiratud. Pirita on eelkõige tuntud kui eramute ja paarismajade rajoon, sellest tulenevalt on ka nõudlus kinnisvaraobjektide järele olnud püsiv. Tugevat nõudlust põhjustab eelkõige ostjate soov kolida juba valmis ja väljakujunenud elukeskkonda, mida Pirita ka pakub. Majade hinnad selles piirkonnas on väga erinevad – väiksemad remonti vajavad eramud maksavad ca 3 miljonit krooni, suurte kaasaegsete eramute hinnad ulatuvad 15 miljoni kroonini.

Haabersti linnaosa on atraktiivne oma heade looduslike eelduste ja kesklinna läheduse poolest, samuti märkimisväärsede tööstusobjektide puudumise tõttu. Valdavaks elamutüübiks on ühepereelamu, uutes arendusprojektides on märkimisväärne osa ka paaris-, rida- ja korterelamutel, mis tuleneb eelkõige maa kõrgest väärtustasemest piirkonnas. Kruntide pakkumised on põhiliselt koondunud uutesse elamurajoonidesse, kus on lisaks elamukruntidele pakkumises ka erinevaid elamuid (rida- ja paariselamuid).

Äripinnad

Büroopindade turgu ilmestas seni jätkuv nõudlus uute kaasaegsete pindade järele, kuid majandust tabanud langusfaas on tekitanud 2009. aasta kevadest tuntava ülepakkumise büroopindade turul, tuues kaasa ka hinnalanguse. Järjest hoolikamalt valitakse pinnad vastavalt oma vajadustele. Olemasolevates uutes ja väga heas asukohas büroohoonetes on vakantsus endiselt keskmiselt alla 5%, samal ajal on piisavalt pakkumist vanemates kontorihoonetes. Tulenevalt kesklinna uute kontoripindade vähesest pakkumisest ning üha suurenevast vajadusest piisava hulga parkimiskohtade järele ehitatakse üha enam kontorihooneid Mustamäele, Järve ja Ülemiste piirkonda. Äärelinna ja kesklinna äärealadele rajatud või rajatavate uute büroohoonete valmimine on toonud kaasa olukorra, kus pakkumine ületab nõudlust ning mitmed uued büroohood on silmitsi suure vakantsusega. Oluliseks saavad parkimisvõimalused ja muud lisaväärtused. Seni rajatud südalinna uue büroohoonete puhul on paljud pinnad leidnud üürniku ilma suurema avaliku pakkumiseta, olemasolevate üürnike laienemissoovide või juba eelnevalt ootel olnud klientide näol. Büroorumide ja kaubanduspindade turul on märgata sarnast trendi - üürnikud koonduvad suurematesse hoonetesse, olles seega aktiivse tegevuse keskmes.

Kaubanduspindade turul on juba aastaid nõudlus ületanud pakkumist, uued lisanduvad pinnad on vaid pisike osa kogupakkumisest, suurema osa moodustavad kaubanduskeskused. Väiksemad kaubandusega tegelevad ettevõtted peavad leppima asukohaga vaiksematel kõrvalisematel tänavatel. Kaubanduskeskustesse pinda leida on keeruline, sest ettevõtelt nõutakse aastatepikkust tegevusplaani ning kogemust. Vakantseid pindu kaubanduskeskustes vabal turul pakkumises ei ole. Lisaks senistele kaubanduskeskustele on lisandunud südalinna Foorumi äritänav ja Rotermanni äritänav. Kuid endiselt on nõudlus kvaliteetsete pindade järgi ületamas pakkumist ja

pinda jagub vaid atraktiivsematele kaubamärkidele.

Äärelinna lisandus uut kaubanduspinda nii Rocca Al Mare kaubanduskeskuse laienduse kui Lasnamäe Mustakivi äripiirkonna kaubandus- ja teeninduspindade näol. Omaette hinnatud kauplemispiirkond on Tallinna Vanalinn, mis aga on eelkõige turistidele suunatud.

Kaubanduspindade turul on seni määravaks jõuks olnud üürileandjad, mis ilmselt jätkub populaarsemate kaubanduskeskuste osas, samas logistiliselt vähematraktiivses asukohas on juba praegu üürileandjad paindlikud nii hinna kui lepingu pikkuse osas. Mõnevõrra selgemalt on hakanud eristuma diferentsid erinevate hoonete vahel, kusjuures samas piirkonnas olevate hoonete üüritasemed võivad erineda 50 kr/m² kuus ja enamgi. Kõigele vaatamata võib kõrgema üüri saaja samas nautida ka madalamat vakantsust. Viimasel paaril aastal on olnud märgata kõrgendatud huvi Sadamaala, Rävala pst ja Tartu mnt läbimurde piirkonna vastu. Kaubanduspindade üürihindade tase on südalinnas tippasukohtades vahemikus 400-750 EEK/m², mujal kesklinnas sõltuvalt pinnast 200 – 400 EEK/m², väljaspool kesklinna paiknevate pindade puhul 100-200 EEK/m², piirkondlikes kaubanduskeskustes 300-500 EEK/m². Büroopindade hinnatase südalinnas uutes hoonetes on vahemikus 130 - 250 EEK/m², vanemates 90-140 EEK/m², äärelinnas jääb hinnatase 80 – 130 EEK/m² vanemates hoonetes, uutes hoonetes 120-170 EEK/m². Toitlustuspindade üüripakkumisi on äärelinnas vähe, enamus pakkumisi on koondunud kesklinna piirkonda. Sõltuvalt seisukorrast jääb toitlustuseks pakutavate äärelinna üüripindade hinnatase 125-250 EEK/m². Suureks mõjuriks järjest tihenevas liikluses on ka juurdepääs ja parkimisvõimalused nii oma töötajatele kui klientidele.

AS Rime Kinnisvara hinnangul on kinnisvaraturul hinnad jätkuvalt languses, pikeneb eluaseme müügiperiood, kuid tehingumahtude olulist langust võrreldes 2008 aasta detsembrikuuga ja 2009 aasta jaanuarikuuga ei ole oodata. Põhiline hinnalangus jääb 2008 neljandasse ja 2009 aasta esimesse kvartalis. Laenuvõimelisi kliente jääb siiski järjest vähemaks ning uusi arendusprojekte arendajate poolt pikalt kaalumata enam ette ei võeta ning üritatakse realiseerida olemasolevaid. Kindlasti näeb ka edaspidi pakkumishindade langemisi, kuna korterid ja eramud on ostjate jaoks endiselt liiga kõrgete hindadega. Peamiseks probleemiks on olemasoleva vara raskendatud müük soovitud hinnaga, kõrged laenuintressid ja laenu saamine. Kindlasti ei ole oma madalaimat hinda saavutanud halva ehituskvaliteedi, olematu infrastruktuuri ja poolikute kommunikatsioonidega põllupealsed arenduspiirkonnad. Keskkonna, ehituskvaliteedi ja asukoha poolest kvaliteetsemate elukohtade puhul hinnad stabiliseeruvad, kuid madalama kvaliteediga kinnisvara hinnad langevad veelgi.

Äritegevus

AS Rime Kinnisvara 2008.aasta lõppes –29 678 181-kroonise kahjumiga, mille tingis valdavalt kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud ärikulu. Kui 2007.aastal oli ümberhindamise kahjum üle 1 miljoni, siis 2008.aastal oli nimetatud näitajaks –26 080 000. 2008.aastal arendusobjektide müügitegevust ei toimunud, seetõttu moodustas üüritulu ligi 97% kogu müügitulust. 2008.aasta oli kasutusrendi

korras üürile antavate kinnisvarainvesteeringute osas suhteliselt stabiilne, mistõttu jäi üüritulu võrreldes 2007.aastaga samasse suurusjärku. Ettevõtte 2008.aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli 7 973 975 krooni, sellest äritegevuse rahavoog -4 085 759 krooni, mida mõjutasid enim ärikasum(-kahjum) -28 122 158 krooni, korrigeerimine kahjumiga kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 26 080 000 krooni ning makstud intressid -1 583 068 krooni. Ettevõtte rahavoog investeerimistegevusest oli -3 913 806 krooni, sellest -9 560 909 krooni olid antud laenud ja 5 917 400 antud laenude tagasimaksed. Ettevõtte rahavoog finantseerimistegevusest oli 15 973 540 krooni.

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetoodika.

	2008	2007
Puhaskasumimarginaal	-501,4%	0,71%
Ärikasumimarginaal	-475,1%	7,29%
Omakapitali tootlus	-53,65%	0,29%
Aktivate tootlus	-32,95%	0,19%
Omakapitali määr	50,7%	70%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,68	0,83

Puhaskasumimarginaal: puhaskasum(-kahjum)/müügitulu

Ärikasumimarginaal: ärikasum(-kahjum)/müügitulu

Omakapitali tootlus: puhaskasum(-kahjum)/perioodi keskmine omakapital

Aktivate tootlus: puhaskasum(-kahjum)/perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr: omakapital/koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad/lühiajalised kohustused

Äritegevuse riskid

Tururisk

Kinnisvaraala tegevus jaguneb laias laastus kolmeks: arendus, haldus ja konsultatsioon (hindamine, vahendus). Investeeringuobjektidel sõlmitavad üürilepingud on reeglina pikaajalised, mis tagavad ettevõttele ka pikaajalise tulu. Sellest tingituna võivad aga nii positiivset kui negatiivset mõju avaldada muutused pakutavate üüripindade hindades, mis on hetkel välistatud sidudes üürihinna tarbijahinnaindeksiga.

Oluliselt keerulisem on prognoosida nõudluse muutust elamuarenduses, mis mõjutab nii arendustegevust kui ka konsultatsiooniteenuse osutamist. Kuna arendustegevus võib kujuneda üsnagi pikaajaliseks, on äärmiselt keeruline vastata arenduse algaasis küsimustele "Milliseks kujuneb kinnisvaraturg objekti müügiperioodiks?", "Mida teevad intressid?", "Milliseks kujunevad ehitusteenuse hinnad?". Võimalike probleemide tuvastamiseks ning riskide juhtimiseks järgime hoolega muutusi müügistatistikas. Ühe võimalusena on kasutatud nn. eelmüüki, kus esimesel võimalusel sõlmitakse ostjaga eelleping ning võetakse lepingu täitmise tagamiseks tagatisraha. Samas jätab müügiga liiga vara alustamine võimaluse, et varakult kokkulepitud hinnad jäävad alla müügihetkel kehtivatele turuhindadele ehk objektilt

ei ole võimalik teenida maksimaalset tulu. Seetõttu otsustatakse müügi alustamise hetk iga objekti puhul eraldi arendustegevuse käigus. Oskustööliste defitsiit ei ole vähenenud ning ehitusmaterjalide tarnetähtajad on seoses tellimuste mahu vähenemisega pikenenud. Nimetatud riskidega tuleb arvestada eelkõige pikaajaliste arendusobjektide äriplaani koostamisel.

Tegevusrisk

Arendusprotsessis ettetulevate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib ettevõtte kindlustusseltsidega lisaks tavakindlustusele ka ehitusaega hõlmava koguriskikindlustuse. Lisaks nõutakse ehituse peatöövõtjalt ehituslepingu summa ulatuses objektile koguriskikindlustust. Arendustegevuses on ettevõtte seni püüdnud koostööpartneritena kasutada kas varasemast koostööst positiivselt silma paistnud lepingupartnereid või usaldusväärse soovitusel saanud arhitekte-projekteerijaid-ehitajaid, et välistada võimalikku tööde pooleli jäämist ja uut töö tegijat. Esmatähtsaks on aga sõlmida leping, mis peab saama ettevõtte juristi poolse kinnituse. Samuti ei ole vähetähtis tasumine vastavalt tööde valmimisele ja vastuvõtmisele. Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks sõlmib ettevõtte ehitustööde lõppedes ehitajaga kokkuleppe, mille kohaselt antakse garantii üle ehitajale. Samuti pannakse see kirja objekti ostu-müügilepingusse, mille tulemusena pöördub ostja garantiijuhtu ilmnemisel otse ehitaja poole. Lisaks sellele sõlmiti esimest aastat ka ärikatkestuse kindlustuslepingud, millega on teenindusprotsessi katkemisel tagatud arvestuslik brutokasum üüriobjektidel.

Krediidirisk

Krediidirisk on ettevõtluse paratamatu osa. Krediidiriskide haldamisel jälgitakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajadusel kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Reeglina tehakse kirjeldatud riskianalüüs ära enne lepingu sõlmimist (näiteks pikaajalised üürilepingud), kuid vajalik on ka pidev töö nõuete laekumisega. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse pankade lühiajalistes deposiitides.

Intressirisk

31.12.08 seisuga oli ettevõttes intressikandvaid kohustusi 27 354 652 krooni, sellest pikaajaliste laenude lühiajalisi tagasimakseid 12 191 803 krooni ning 15 162 849 krooni pikaajalisi laene. Kuna ettevõtte on pikaajaliste laenulepingute sõlmimisel hoolikalt analüüsinud laenu tagasimaksmise võimalusi, siis ei ole nende kohustuste intressiriskide maandamist peetud otstarbekaks.

Ettevõtte ja inimesed

Kaasaegse ettevõtte edukuse võtmeks on pädev, motiveeritud ning koostööle orienteeritud meeskond. AS Rime Kinnisvara hindab kõrgelt professionaalsust ning investeerib inimestesse.

2008.aastal andsid oma panuse ettevõtte igapäevatöösse 10 inimest. Täistööajaga töötajatele makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga oli 3 130 424 krooni.

AS Rime Kinnisvara juhatus on 2-liikmeline, nõukogu 3-liikmeline. Nõukogu liikmetele ega juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Väljavaated 2008. aastaks

Kinnisvarasektori käekäiku mõjutab kõige enam riigi majanduse areng, investeerimiskliima ja raha pakkumine. Kuivõrd ükski eelnimetatud näitajatest hetkel kinnisvarasektori tegevust ei soosi, muutub 2009.aasta võtmeküsimuseks üüriobjektide täituvus ja üüritulude laekumine ning püsikulude hoidmine minimaalsel tasemel.

Meie prognoosi kohaselt püsib 2009.a. eluasemeturul tehinguaktiivsus madal ning uusi elamispindade arendusi ei alustata. Lõplikult pole selge, milliseks kujuneb 2009.aastal laenuturg ning kui suur on võimalike laenuklientide ja kodu soetajate hulk. Tuginedes sellisele prognoosile oleme valmis turu paariaastaseks paigalseisuks ning jätkame oma arendustegevusega selles graafikus.

Kuna üüripindade nõudlus on oluliselt vähenenud, prognoosime üüriobjektide täituvuse vähenemist ning hindade langust. Samuti prognoosime väiksemat langust vahendusteenuse, suuremat hindamisteenuse osas.

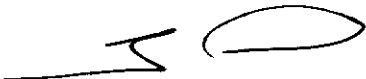
Usume, et vaatamata negatiivsele arengule suudavad pikaajalise kogemusega kinnisvarafirmad kohaneda uute turutingimustega ning jätkata oma tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 12 kuni 33 toodud AS Rime Kinnisvara 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
3. AS Rime Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.


juhatuse liige
Aivar Aigro


juhatuse liige
Meelis Sinilo

09.06.2009
(allkirjastamise kuupäev)

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

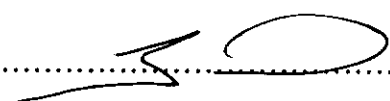
Allkiri/signature WR

* Kangust & Partnerid OÜ

Bilanss
(kroonides)

	31.12.08.a.	31.12.07.a.	Lisa nr.
AKTIVA (varad)			
Käibevara			
Raha	8 426 200	452 225	2
Nõuded ja ettemaksed	7 480 550	9 724 681	3,4
Varud	517 768	511 767	5
Käibevara kokku	16 424 518	10 688 673	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	40 042	6
Kinnisvarainvesteeringud	63 215 469	89 473 345	7
Materiaalne põhivara	132 892	179 410	8
Põhivara kokku	63 348 361	89 692 797	
AKTIVA (varad) KOKKU	79 772 879	100 381 470	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	21 906 103	9 880 113	9
Võlad ja ettemaksed	2 225 132	3 046 143	10
Lühiajalised kohustused kokku	24 131 235	12 926 256	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	15 162 849	17 298 238	9
Pikaajalised kohustused kokku	15 162 849	17 298 238	
KOHUSTUSED KOKKU	39 294 084	30 224 494	
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	69 716 976	69 516 581	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-29 678 181	200 395	
OMAKAPITAL KOKKU	40 478 795	70 156 976	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	79 772 879	100 381 470	

juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only 13

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature WR

A.Kangust & Partnerid OÜ

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1

	2008.a.	2007.a.	Lisa nr.
Müügitulu	5 918 754	28 148 400	11
Muud äritulud	350 658	541 541	12
Kaubad ja teenused	-1 079 536	-16 224 356	13
Muud tegevuskulud	-3 750 651	-6 418 067	14
Tööjõukulud			
palgakulu	-2 348 406	-1 949 222	
sotsiaalmaksud	-782 018	-649 100	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-284 257	-272 459	7,8
Muud ärikulud	-26 146 702	-1 125 121	
Ärikasum (-kahjum)	-28 122 158	2 051 616	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete	-42	-4 207	6
aktsiatelt ja osadelt			
Intressikulud	-1 571 436	-1 878 731	
Muud finantstulud ja -kulud	15 455	31 717	
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 556 023	-1 851 221	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-29 678 181	200 395	

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

14

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature LR

A.Kangust & Partnerid OÜ

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod) (kroonides)

Rahavood äritegevusest	2008.a.	2007.a.	lisa nr.
Ärikasum(-kahjum)	-28 122 158	2 051 616	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	284 257	272 459	7,8
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	20 349	0	7,8
Kasum (-kahjum) põhivara ümberhindl	26 080 000	1 063 204	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	50 240	6 738 617	
Varude muutus	-6 001	10 229 869	5
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-809 378	-380 043	
Makstud intressid	-1 583 068	-1 901 672	
Kokku rahavood äritegevusest	-4 085 759	18 074 050	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-245 540	-496 208	
Masinate ja seadmete soetus	-49 915	0	8
Materiaalse põhivara soetus	-30 297	-48 102	8
Tütarettevõtte müük	40 000	0	
Antud laenud	-9 560 909	-8 453 934	
Antud laenude tagasimaksed	5 917 400	4 273 514	
Saadud intressid	15 455	31 717	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 913 806	-4 693 013	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	18 566 500	18 366 153	9
Laenude tagasimaksed	-5 835 982	-31 807 588	9
Saadud ja tagasimakstud arvelduskrediidi m	3 243 022	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 973 540	-13 441 435	
Rahavood kokku	7 973 975	-60 398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	452 225	512 623	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 973 975	-60 398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 426 200	452 225	

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 18.06.2009
 Allkiri/signature
 A.Kangust & Partnerid OÜ

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	aktsiakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide jaotamata kasum	aruandeperioodi kasum	KOKKU
31.12.2006	400 000	40 000	54 946 746	14 569 835	69 956 581
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine	0	0	14 569 835	-14 569 835	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0	0	0	200 395	200 395
31.12.2007	400 000	40 000	69 516 581	200 395	70 156 976
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine	0	0	200 395	-200 395	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0	0	0	-29 678 181	-29 678 181
31.12.2008	400 000	40 000	69 716 976	-29 678 181	40 478 795

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2008 moodustas 40 038 795 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 31 630 648 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas tulumaks summas 8 408 147 krooni.

Aktsiakapital 400 000 krooni jaguneb 400 lihtaktsiaks nominaalväärtusega 1 000 krooni.

juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS Rime Kinnisvara 2008. 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Vastavalt Raamatupidamise seaduse 29 lõike 1 p.1 on AS Rime Kinnisvara vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest kuna tegemist on äriühinguga, kelle aktsiate või osadega esindatud häälest vähemalt 90% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Tütar- ja sidusettevõtted

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.

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

17

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature 

A.Kangust & Partnerid OÜ

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.

Osalust omandatud tütar- ning sidusettevõtete varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtete aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtete aktsiad ja osad“.

C. 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 vähendamisena.

D. Muud nõuded

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 võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

18

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature WP

A.Kangust & Partnerid OÜ

intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

E. Varud

Varudena on kajastatud müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara, mis võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Bilansis on varud hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

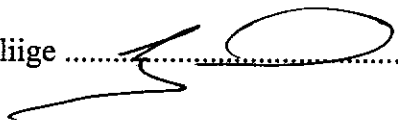
F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal /, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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 amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-12,5% aastas.

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. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature WP

A.Kangust & Partnerid OÜ

G. Materiaalne 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 akumulieeritud 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.

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature WP

A.Kangust & Partnerid OÜ

H. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

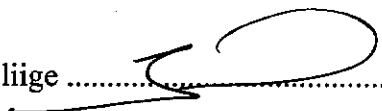
Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

I. 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 õiglates väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel

juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 18.09.2009

Allkiri/signature 

A.Kangust & Partnerid OÜ

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.

J. Ettevõtte tulumaks

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 kestis 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.

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

L. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

juhatuse liige

Altkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Altkiri/signature 

A.Kangust & Partnerid OÜ

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

M. Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. AS Rime Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke)

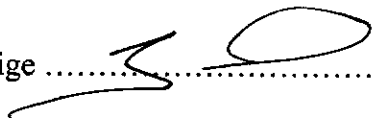
teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid

tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda

N. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele

juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature 

A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 2. Raha

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	263 493	228 170
Pangakontod	8 162 707	224 055
Kokku	8 426 200	452 225

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	633 943	461 865
<i>sh. ostjatelt laekumata arved</i>	658 855	717 294
<i>ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	- 24 912	- 255 429
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	90	176 465
Muud lühiajalised nõuded	6 611 708	8 805 600
<i>sh. nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu</i>	6 611 708	8 805 600
<i>muud lühiajalised nõuded</i>	0	0
Ettemaksed teenuste eest	234 809	280 751
Kokku	7 480 550	9 724 681

Lisa 4. Maksud

(kroonides)

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksu liik	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	0	42 293	176 465	0
Üksikisiku tulumaks	0	54 156	0	40 035
Sotsiaalmaks	0	96 873	0	70 084
Kogumispensionimakse	0	4 368	0	3 586
Töötuskindlustusmakse	0	2 585	0	1 895
Maamaks	90	0	0	382
Ettevõtte tulumaks	0	1 760	0	1 231
Kokku	90	202 035	176 465	117 213

juhatuse liige.....

24

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kinnipäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature 

A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 5. Varud (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kinnisvara	517 768	511 767
Varud kokku	517 768	511 767

Informatsioon laenude tagatiseks panditud varude osas on toodud Lisas 17.

Lisa 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

AS Rime Kinnisvara müüs 2008.aastal 100% OÜ Langford osadest, mille tegevusvaldkonnaks on kinnisvara arendus ning asukohamaaks Eesti Vabariik.

OÜ Langford	31.12.2008	31.12.2007
Osaluse % 31.12.07 100%		
Osaluse % 31.12.08 0%		
Soetusmaksumus aasta alguses	40 000	40 000
Bilansiline maksumus aasta alguses	40 042	44 249
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum(-kahjum)	0	-4 207
Müüdud osad	40 042	
Bilansiline maksumus aasta lõpus	0	40 042
Soetusmaksumus aasta lõpus	0	40 000
Tütarettevõtte omakapital 31.12.2008	0	40 042

Tütarettevõtte osa müüdi hinnaga 40 000.- EEK. Kahjum tütaretevõtte müügist oli 42.- EEK.

juhatuse liige

25

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.2009
Allkiri/signature
A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	91 914 062
Soetamised	195 284
Parendused	255 420
Kasumid/kahjumid ümberhindlusest	-1 063 204
Ümberklassifitseerimised	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	91 301 562
Soetamised	0
Parendused	0
Kasumid/kahjumid ümberhindlusest	-26 080 000
Ümberklassifitseerimised	0
Soetusmaksumus 31.12.2008	65 221 562
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-1 650 593
Arvestatud kulumid	-177 624
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-1 828 217
Arvestatud kulumid	-177 876
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-2 006 093
Jääkmaksumus 31.12.06	90 263 469
Jääkmaksumus 31.12.07	89 473 345
Jääkmaksumus 31.12.08	63 215 469

Informatsioon laenu tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud Lisas 17.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:

(kroonides)	Ehitised	
	2008	2007
Renditulu	5 729 669	5 424 007
Halduskulu	-186 930	-2 476 957
Kokku	5 542 739	2 947 050

Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi 31.12.2008.a.läbi kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide ümberhindlus. Ümberhinnatud vara õiglase väärtuse aluseks oli sõltumatu kinnisvara-eksperdi hinnang objektide turuväärtusele, kasutades rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 1-4 vastavat Turutehingute võrdluse meetodit, Diskonteeritud rahavoogude meetodit ja Residuaal-ehk jäägimeetodit. Negatiivne vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas -26 080 000 krooni on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud".

Ühe kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti puhul ei olnud võimalik usaldusväärselt määrata selle õiglast väärtust, mistõttu on see kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Nimetatud ehitise osas on pooleli kohtuvaidlus, millest tulenevalt puudub aktiivne turg ning ka alternatiivsed hindamis-meetodid ei ole usaldusväärselt rakendatavad.

juhatuse liige

Allkirjastatud identitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.2009
Allkiri/signature
A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 8. Põhivara
(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseade	Ostetud litsentsid	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	530 123	6 200	536 323
Soetamine	0	48 103	0	48 103
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	578 226	6 200	584 426
Soetamine	49 915	30 297	0	80 212
Müük ja mahakandmine	0	-294 884	0	-294 884
Soetusmaksumus 31.12.2008	49 915	313 639	6 200	369 754
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-303 981	-6 200	-310 181
Arvestatud kulum	0	-94 835	0	-94 835
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-398 816	-6 200	-405 016
Arvestatud kulum	-5 540	-100 841	0	-106 381
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	274 535	0	274 535
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-5 540	-225 122	-6 200	-236 862
Jääkmaksumus 31.12.06	0	226 142	0	226 142
Jääkmaksumus 31.12.07	0	179 410	0	179 410
Jääkmaksumus 31.12.08	44 375	88 517	0	132 892

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature [Signature]

A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 9. Laenukohustused (kroonides)

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud	20 144 520	20 144 520	0	0		
sh. konsolideerimisgrupi ettevõtted	9 655 300	9 655 300	0	0	31.12.2009	0,00%
OU Bianeti	59 000	59 000	0	0	31.12.2009	0,00%
Sampo pank	10 430 220	10 430 220	0	0	15.06.2009	5,6%+0,5%
Pikaajalised pangalaenud	15 717 712	1 761 583	13 956 129	0		
sh. SEB Eesti Ühispank	4 948 875	582 269	4 366 606	0	21.12.2012	5,35%
SEB Eesti Ühispank	10 768 837	1 179 314	9 589 523	0	14.07.2011	5,35%
Maa erastamise järelmaks	1 051 200	0	876 000	175 200	10.11.2015	10%
Maa erastamise järelmaks	55 500	0	55 500	0	10.01.2011	10%
Maa erastamise järelmaks	100 020	0	100 020	0	10.09.2012	10%
	37 068 952	21 906 103	14 987 649	175 200		

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud	8 345 199	8 345 199	0	0		
sh. konsolideerimisgrupi ettevõtted	1 158 000	1 158 000	0	0	31.12.2008	
Sampo pank	7 187 199	7 187 199	0	0	15.06.2008	5,6%+0,5%
Pikaajalised pangalaenud	17 380 892	1 534 914	15 845 978	0		
sh. SEB Eesti Ühispank	5 490 655	454 049	5 036 606	0	21.12.2012	5,35%
SEB Eesti Ühispank	11 890 237	1 080 865	10 809 372	0	14.07.2011	5,35%
Maa erastamise järelmaks	1 226 400	0	876 000	350 400	10.11.2015	10%
Maa erastamise järelmaks	92 500	0	92 500	0	10.01.2011	10%
Maa erastamise järelmaks	133 360	0	133 360	0	10.09.2012	10%
	27 178 351	9 880 113	16 947 838	350 400		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 17.

Seotud osapoolle antud laenu osas on tehtud varasemates perioodides allahindlus summas 1043000.- krooni.

juhatuse liige

Alkiri/registri identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Koopäev/date 18.06.2009
Alkiri/signature HK
A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 10. Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	782 876	1 562 825
Võlad töövõtjatele	321 848	384 185
Maksuvõlad	202 035	117 213
Intressivõlad	74 413	86 046
Muud viitvõlad	8 329	82 002
Saadud ettemaksed	835 631	813 872
Võlad ja ettemaksed kokku	2 225 132	3 046 143

Lisa 11. Müügitulu

(kroonides)

tegevusala	2008	2007
Enda kinnisvara ost ja müük	0	22 597 458
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	5 738 565	5 424 007
Kinnisvarabüroode tegevus	180 189	126 935
Kokku	5 918 754	28 148 400

*AS Rime Kinnisvara kogu müügitulu tekkis Eesti Vabariigis.

Lisa 12. Muud äritulud

(kroonides)

tegevusala	2008	2007
Kindlustushüvitised	0	288 877
Tulu käibevara müügist	72 809	0
Saadud trahvid ja viivised	167 037	243 950
Muud äritulud	110 812	8 714
Kokku	350 658	541 541

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/ 29

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature Hie

A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 13. Kaubad ja teenused

(kroonides)

	2008	2007
Kaubad müügiks	-169 809	-14 751 421
Alltöövõtutööd	-909 727	-1 472 935
Kokku	-1 079 536	-16 224 356

Lisa 14. Muud tegevuskulud

(kroonides)

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	-673 052	-3 241 614
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	-790 228	-1 218 275
Üldhalduskulud	-1 417 916	-850 568
Transpordikulud	-820 108	-930 272
Muud tegevuskulud	-49 347	-177 338
Kokku	-3 750 651	-6 418 067

juhatuse liige

Allkirjastatud identitseerimiseks/
Initialed for identification purposes on 30
Kuupäev/date 18.06.2009
Allkiri/signature WP
A. Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)	2008		2007	
	ost	müük	ost	müük
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	2 056 876	172 703	2 314 202	126 934
Juhatuselise liikmetega seotud ettevõtte	164 891	36 384	584 157	13 666
Kokku	2 221 767	209 087	2 898 359	140 600

	2008	2007
Saadud laene seotud osapooltelt	18 405 500	3 351 907
Tagasi makstud laene seotud osapooltele	-9 688 200	-6 491 908

	2008	2007
Antud laene seotud osapooltele	-9 560 909	-8 041 850
Antud laenude tagasimaksed seotud osapooltelt	8 145 201	3 790 000

Saldod seotud osapooltega (kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised nõuded		
Emaettevõtte	0	3 609 600
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	6 699 579	5 223 018
sh. nõuded ostjatele	87 871	27 018
laenunõuded	6 611 708	5 196 000
Juhatuselise liikmetega seotud ettevõtted	1 949	1 985
Lühiajalised kohustused		
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	9 686 730	1 442 998
sh. laenukohustused	9 655 300	938 000
muud kohustused	0	220 000
võlad tarnijatele	31 430	284 998
Juhatuselise liikmetega seotud ettevõtted	0	372 573

AS Rime Kinnisvaraga seotud osapooled on:

Emaettevõtte OÜ Rime

Tütarettevõtte

Samasse gruppi kuuluvad ettevõtted

Juhatuselise liige

Seotud ettevõtete juhatuselise liige

Juhatuselise liikmetega seotud ettevõtted

juhatuselise liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 18.06.2009

Allkiri/signature WK

A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 16. Potentsiaalsed kohustused

Aruande koostamise hetkel on käimas kohtuvaidlus Tallinnas asuva ehitise omandiküsimuses, mis kajastub bilansireal Kinnisvarainvesteeringud. Kuna ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline et AS Rime Kinnisvara kohtuprotsessi kaotab, siis ei ole sellest protsessist tulenevate võimalike väljaminekute katteks eraldist bilansis kajastatud.

Lisa 17. Laenude tagatised ja panditud varad

Investeeringislaenude (lisa 9) tagatiseks on panditud järgmised varad:

	2008.a.	2007.a.
hüpoteek kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistutele	43 050 000	38 050 000
	43 050 000	38 050 000

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.2009
Allkiri/signature [signature]
A.Kangust & Partnerid OÜ

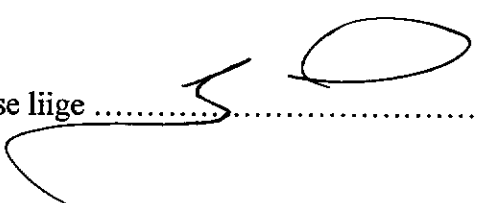
Lisa 18. Kapitali- ja kasutusrent

Üürile antud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 7.

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud kasutusrenditulu (lisa 7)	5 729 669	5 424 007
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
	19 087 699	22 597 312
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	4 935 756	5 453 090
<i>1-5 aastat</i>	11 452 555	14 317 874
<i>üle 5 aasta</i>	2 699 388	2 826 348

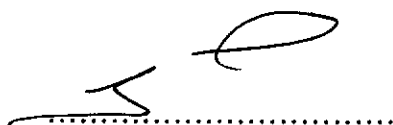
AS Rime Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõidua autod ning alates 01.11.2007 kontoriruumid

	31.12.2008	31.12.2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	1 205 210	535 538
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
	4 874 492	5 564 232
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	1 174 315	1 096 211
<i>1-5 aastat</i>	3 700 177	4 468 021

juhatuse liige 

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele

AS Rime Kinnisvara 2008. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud aktsionäride üldkoosolek 08. juuni 2009. aasta otsusega, allkirjastamine 08. juunil 2009:



juhatuse liige
Aivar Aigro



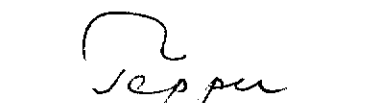
nõukogu liige
Arvi Aigro



juhatuse liige
Meelis Sinilo

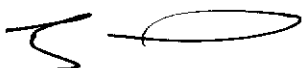


nõukogu liige
Marek Kaasik



nõukogu liige
Kätlin Tepper

juhatuse liige



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Rime Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 12 – 33 esitatud AS Rime Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008 ning siis lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse vastutus on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle vastutuse hulka kuulub muuhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine, kasutusele võtmine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori vastutus

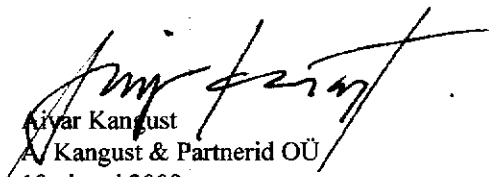
Meie vastutus on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me täidame eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise 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 otsustest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel võtab audiitor riskihinnangutes arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, mitte aga eesmärgiga avaldada arvamust sisekontrollisüsteemi 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 arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Rime Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning siis lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.


Aivar Kangust
A. Kangust & Partnerid OÜ
18. juuni 2009
Tallinn

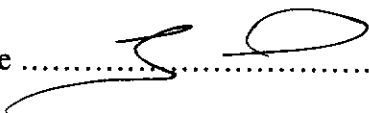
Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek

AS Rime Kinnisvara vaba omakapital seisuga 31.12.2008 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	69 716 976
2) kasum aruandeaasta majandustegevusest	-29 678 181
Kokku jaotamata kasum	40 038 795

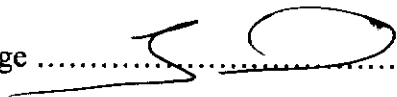
AS Rime Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

juhatuse liige



AS Rime Kinnisvara aktsionäride nimekiri

Seisuga 31.12.2008.a. on AS Rime Kinnisvara aktsionär OÜ Rime, registrikood 10841930, kellele kuulub 100% aktsiaseltsi aktsiatest nimiväärtuses 400 000.- krooni.

juhatuse liige 

AS Rime Kinnisvara müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le
(kroonides)

EMTAK	Tegevusala	2008
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	5 738 565
6831	Kinnisvarabüroode tegevus	180 189
	Müügitulu kokku	5 918 754

juhatuse liige