

AS Rime Kinnisvara

Harju Maakohus
Registriosakond
2005. a majandusaasta aruanne

SISSE TULNUD

30-06-2006

33

Esta Leppik

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aastaaruanne

Põhitegevusala	Kinnisvara ost-müük, arendamine ja haldamine
Aadress	Maakri 19/21, 10145, 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	01.01.2005
Aruandeaasta lõpp	31.12.2005
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumijaotuse ettepanek Osanike nimekiri

juhatuse liige

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	9
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
Bilanss	10
Kasumiaruanne (skeem 1)	11
Rahavoogude aruanne	12
Omakapitali muutuste aruanne	13
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	21
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 4 Maksud	21
Lisa 5 Varud	22
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	22
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 8 Põhivara	24
Lisa 9 Laenukohustused	25
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	26
Lisa 11 Müügitulu	26
Lisa 12 Muud äritulud	26
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	26
Lisa 14 Muud tegevuskulud	27
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	27
Lisa 16 Potentsiaalsed kohustused	28
Lisa 17 Laenude tagatised ja panditud varad	28
Lisa 18 Bilansipäevajärgsed sündmused	28
Lisa 19 Kapitali- ja kasutusrent	29
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a. majandusaasta aruandele	30
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	31
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	32
Osanike nimekiri	33

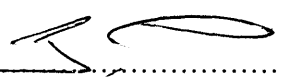
AS Rime Kinnisvara

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
2005. a majandusaasta aruanne
30 -06- 2006

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS Rime Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja haldamine.

Juriidiline aadress:	Maakri 19/21 10145 Tallinn
Äriregistri nr.:	10324270
Telefon:	6 837 777
Faks:	6 837 788
E-mail:	rime@rime.ee
Audiitor:	A.Kangust & Partnerid OÜ

juhatuse liige 

30-06-2006

Tegevusaruanne

Üldinfo

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

Kinnisvaraturust ja selle arengutest

Tallinna kinnisvaraturul on 2005 aastal hoogsa majanduskasvu ja pankade ülisoodsate laenutingimuste taustal toimunud järsk hindade tõus, seda nii tüüpkorterite, uute elamispindade kui maade sektorites. Aasta alguses alanud hinnatõus tõstis esimesel poolaastal hindu enamikes linnaosades ca 10% võrra, kuid teisel poolaastal ja eriti neljandas kvartalis läks lahti enneolematu hinnaralli, kus tehinguhindade tase eelkõige äärelinna korterite osas tõusis nädalatega. Näiteks Lasnamäe ja Mustamäe ning ka Nõmme korterite hinnad tõusid teisel poolaastal ligikaudu 30%, suurema osa sellest viimases kvartalis. Kogu aastaseks tõusuks võib Mustamäe ja Lasnamäe korteriturul lugeda isegi üle 40%, mis jääb alla vaid Nõmme linnaosa korterite üldisele hinnatõusule, kuid ületab Kristiine ja Haabersti linnaosade korterite hinnatõusu, milleks jäi ca 30 % aastas. Suurest hinnatõusust ei jäänud puutumata loomulikult ka kesklinna korterid. Selleks oli ligikaudu 35%, jaotudes siiski võrreldes äärelinna korteritega ühtlasemalt kogu aasta peale, keskmiselt ca 6-10 % kvartalis.

Nõudluse suurenemise tõttu on Tallinna lähipiirkondade korterite hinnad kasvanud viimastel aastatel tunduvalt kiiremini kui linnade kinnisvarahinnad. Seoses Tallinna mõjusfääri laienemisega linnast väljapoole, on korteriturule tulnud mitmed piirkonnad (Tabasalu, Laagri, Saku, Saue, Keila, Loo, Jüri), mis pakuvad sarnaseid hindasid ja hüvesid. Kui suuremates linnades on kinnisvara edasine hinnaareng sõltuvuses sisetulekute kasvust ja pankade laenutingimustest, on linnade lähipiirkonnad omakorda otseses seoses suurlinnade hinnatasemest. Eriti just 2005 aasta suur hinnatõus Tallinnas võib tuua kaasa suurema huvi Tallinna-lähedaste alevike ja väikelinnade kinnisvara vastu, andes võimaluse oma kodu soetamiseks inimestele, kellele pealinna hinnatase üle jõu käib. Just hindade tõus Tallinnas ja seetõttu ka lähiumbruse alevites on loonud olukorra, kus uusi korterelamuid on hakatud rajama ka sellistesse kohtadesse, kus see veel mõne aasta eest ennast ära poleks tasunud ega arendajatele huvi pakkunud.

Eramuturu suurimaks muutuseks viimastel aastatel on nn. Suur-Tallinna laienemine. Uusi elamukrunte traditsioonilistes linnaosades on võimalik osta vaid üksikutes väiksemates piirkonnasiseses uuselamurajoonides või siis mõne vana elamu soetamisel. Kruntide pakkumised on põhiliselt koondunud uutesse elamurajoonidesse, kus on lisaks elamukruntidele pakkumises ka erinevaid elamuid (rida- ja paariselamuid). Ostjaskond on muutunud nõudlikumaks, eeldatakse, et on olemas kõik kommunikatsioonid (eelkõige tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivõrk), samuti

juhatuse liige

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aruanne

30-06-2006

teed ja tänavad, infrastruktuur (lasteaed, kool, kauplused, transpordiliikluse korraldus), haljastus, jpt. tegurid. Trend on sinnapoole, et eelistatakse lõpuleviidud krundiarendusi. Lähitulevikus võib ennustada Tallinn laienemist jätkuvalt sisemaa suunas, ehitatakse suurprojektide raames nõ masstoodanguna paaris- ja ridaelamuid ning ka eramuid, nõudlus jääb endiselt ületama pakkumist traditsioonilistes eramurajoonides. Väga perspektiivikad alad arenduseks, mida arendajad ka jõudsalt ära kasutavad, on Tallinnast välja viivate magistraalide ümbrus. Nendes piirkondades ja Tallinna lähiümbruses on algatatud detailplaneeringute kohaselt oodata järgneva paari aasta jooksul suure hulga uute kruntide turuletulekut. Juhul kui saab teoks pankade poolt prognoositud laenuintresside tõus, võib pakkumise kasv tähendada hinnatõusu aeglustumist, mis viimasel aastal oli 20-35% olenevalt konkreetsest piirkonnast. Muudest piirkondadest on kruntide arendus intensiivistunud Kakumäel ja Rannamõisa tee ümbruses. Selles piirkonnas on viimase aasta jooksul kruntide hinnad tõusnud umbes 30%.

Omaette sektori elamumaa osas moodustavad korterelamutele sobilikud krundid, korterelamute arenduse eesmärgil ostetud elamukruntide hinnatase Tallinna kesklinnas on sõltuvalt ehitusõigusest ületanud 10 000 kr/m² piiri.

Rime Kinnisvara hinnangul jätkub 2006 aastal kinnisvaraturu tõus, seda sõltuvalt objekti tüübist ja asukohast. Tõenäoliselt pidurdub äärelinna tüüpkorterite hinnatõus ja suureneb pakkumine, seda eelkõige väga kõrgele kerkinud ja majanduslikult põhjendamata hindade ja sellest tulenevalt paljude seni müügiga oodanud korteriomaniike soovist oma vara realiseerida ja soetada avaram eluase eramu või paaris/ridaelamu näol. Tüüpkorterite hinnatõusu pidurdumist toetab ka oodatav laenuintresside tõus. Hinnatõus jätkub kesklinna ja vanalinna korterite osas, kus vaba maad ja arendusvõimalusi on kõige vähem, kuid jääb 2005 aastast tagasihoidlikumale tasemele, piirdudes 10-15% aastas kesklinna korterite osas. Samas on oodata eramute ja kruntide hinnatõusu mõõdukat jätkumist, mis, arvestades korterite suurt hinnatõusu, on seni suhteliselt alahinnatud olnud.

Äritegevus

AS Rime Kinnisvara 2005.aasta kasum kasvas eelmise aastaga võrreldes ligi 27 korda, mille tingis suures osas mitme investeeringuks soetatud kinnistu müük. Sellest tulenevalt olid ka 2005.a. äritulud oodatust suuremad ning moodustasid 99% ärituludest. 2005.aastaks planeeritud arendusobjekti müük lükkus ettevalmistavate tegevuste venimise tõttu 2006.aastasse, mistõttu moodustus kogu müügitulu kinnisvarainvesteeringute üüritasust. 2005.aastal jätkusid kinnisvarainvesteeringute renoveerimistööd, mille tulemusel kasvas jõudsalt hoonete kaetus üürilepingutega ning mis väljendus ligi kolmekordses üüritulude kasvus.

Ettevõtte 2005.aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli -149 875 krooni, sellest äritegevuse rahavoog 3 227 926 krooni, mida mõjutasid enim ärikasum 6 138 823 krooni, korrigeerimine põhivara müügikasumiga -9 768 243 krooni, äritegevusega seotud nõuete muutus 4 639 833 ning äritegevusega seotud kohustuste muutus 1 941 843 krooni. Ettevõtte rahavoog investeerimistegevusest oli 226 640 krooni, sellest 27 079 724 oli kinnisvarainvesteeringute müük ja -26 674 841 krooni kinnisvarainvesteeringute soetus. Ettevõtte rahavoog finantseerimistegevusest oli -3 604 441 krooni.

juhatuse liige

30-06-2006

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetoodika.

	2005	2004
Puhaskasumimarginaal	253%	2%
Ärikasumimarginaal	263%	-0,5%
Omakapitali tootlus	26%	2%
Aktivate tootlus	14%	1%
Omakapitali määr	64%	40%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,7	0,9

*Puhaskasumimarginaal: puhaskasum/müügitulu**Ärikasumimarginaal: ärikasum/müügitulu**Omakapitali tootlus: puhaskasum/perioodi keskmine omakapital**Aktivate tootlus: puhaskasum/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. Euroopa Liiduga liitumine on kaasa toonud ehitustööliste massilise liikumise EL riikidesse, mistõttu on tekkinud oskustööliste defitsiit ning tööjõud on kallinenud. Samuti on kallinenud oluliselt ehitusmaterjalide hinnad ning pikenenud tarnetähtajad. Nimetatud riskidega tuleb arvestada eelkõige pikaajaliste arendusobjektide äriplaani koostamisel.

juhatuse liige

30-06-2006

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 arhitekto-projekteerijaid-ehitajaid, et välistada võimalikku tööde pooleli jäämist ja uut töö tegijat. Esmatähtsaks on aga sõlmitav 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 pöörduv ostja garantiijuhtu ilmnemisel otse ehitaja poole.

Krediidirisk

Krediidirisk on ettevõtluse paratamatu osa. Krediidiriskide haldamisel jälgitakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajadusel kaasatakse garandina tehingutesse kolmanda 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

31.12.05 seisuga oli ettevõttes intressikandvaid kohustusi 7 494 786 krooni, sellest lühiajalisi laenu- ja kapitalirendikohustusi 147 908 krooni, pikaajaliste laenude lühiajalisi tagasimakseid 503 286 krooni ning 6 991 500 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.

2005.aastal andsid oma panuse ettevõtte igapäevatoosse 5 inimest, neist 4 töölepinguga, 1 töövõtulepinguga. Täistööajaga töötajatele makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga oli 1 152 541 krooni.

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

juhatuse liige

30-06-2006

Väljavaated 2006. aastaks

Kinnisvarasektori käekäiku mõjutab kõige enam riigi majanduse areng, investeerimiskliima ja raha pakkumine. Usume, et vaatamata intresside mõningasele kallinemisele jätkub lähiaastatel Eestis majanduskasv ning et kinnisvaraturg saab sellest osa.

Meie prognoosi kohaselt pidurdub Tallinna äärelinna korterite hinnatõus, kuid jätkub mõõdukas hinnatõus kesklinna ja vanalinna korteritele ning Tallinna lähiümbrusse jäävatele ning Tallinna kruntidele-eramutele. Lõplikult pole selge, milliseks kujunevad 2006.aastal laenuintressid ning kui suur on võimalike laenuklentide ja kodu soetajate hulk. Tuginedes sellisele prognoosile oleme optimistlikud oma 2006.aastasse planeeritud arendusobjektide realiseerimisel. Müügiperiood võib küll võrreldes eelmise aasta kõrghooajaga pikemaks kujuneda, see-eest suureneb eeldatavasti vahendatavate objektide arv.

Kinnisvaraturg, kus viimastel aastatel on toimunud kiire kasv, peaks järgmisel aastal jõudma stabiilsema arengu faasi. Usume, et suudame kujundada 2006.aastast eduka aasta meie koostööpartneritele, klientidele, ettevõtte töötajatele ja aktsionäridele.

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 9 kuni 30 toodud AS Rime Kinnisvara 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

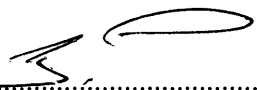
Juhatus kinnitab et:

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

25. 05. 2006.a.
(allkirjastamise kuupäev)

juhatuse liige 

AS Rime Kinnisvara

2005.a. majandusaasta aruanne
30.06.2006

Bilanss

(kroonides)

	31.12.05.a.	31.12.04.a.	Lisa nr.
AKTIVA (varad)			
Käibevara			
Raha	499 241	649 116	2
Nõuded ja ettemaksed	14 534 664	6 131 438	3,4
Varud	4 385 415	9 146 698	5
Käibevara kokku	19 419 320	15 927 252	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	48 388	19 617	6
Kinnisvarainvesteeringud	32 018 156	14 787 913	7
Materiaalne põhivara	221 799	131 340	8
Põhivara kokku	32 288 343	14 938 870	
AKTIVA (varad) KOKKU	51 707 663	30 866 122	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 095 561	17 051 969	9
Võlad ja ettemaksed	1 580 168	1 524 132	10
Lühiajalised kohustused kokku	11 675 729	18 576 101	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6 991 500	28 174	9
Pikaajalised kohustused kokku	6 991 500	28 174	
KOHUSTUSED KOKKU	18 667 229	18 604 275	
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	26 687 979	11 602 510	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	5 912 455	219 337	
OMAKAPITAL KOKKU	33 040 434	12 261 847	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	51 707 663	30 866 122	

juhatuse liige

10

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.2006
Allkiri/signature
A. Kangust & Partnerid OÜ

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1

	2005.a.	2004.a.	Lisa nr.
Müügitulu	2 332 772	12 421 187	11
Muud äritulud	9 605 622	241 487	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-533 049	-8 034 703	13
Muud tegevuskulud	-3 113 184	-2 671 282	14
Tööjõukulud			
palgakulu	-863 403	-733 321	
sotsiaalmaksud	-289 138	-245 614	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-793 435	-456 965	7,8
Muud ärikulud	-207 362	-579 314	13
Ärikasum (-kahjum)	6 138 823	-58 525	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete	28 771	5 695	6
aktsiatelt ja osadelt			
Intressikulud	-255 147	-136 242	
Muud finantstulud ja -kulud	8	408 409	
Kokku finantstulud ja -kulud	-226 368	277 862	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	5 912 455	219 337	

juhatuse liige

.....kirjastatud identitiseerimiseks/

11

initialled for identification purposes only

Kuupäev/date25.05.2006

Allkiri/signature

Konsult & Partnerid OÜ

AS Rime Kinnisvara

2005.a. majandusaasta aruanne

**Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)
(kroonides)**

Rahavood äritegevusest	2005.a.	2004.a.	lisa nr.
Ärikasum	6 138 823	-58 525	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	793 435	456 965	7,8
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-9 768 243	0	7,8
Äritegevusega seotud nõuete muutus	4 639 833	2 186 015	
Varude muutus	-266 170	-2 309 974	5
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	1 941 843	104 085	
Makstud intressid	-251 595	-136 242	
Kokku rahavood äritegevusest	3 227 926	242 324	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-26 674 841	-12 291 504	7
Materiaalse põhivara soetus	-178 251	-81 429	8
Kinnisvarainvesteeringu müük	27 079 724	0	7
Saadud intressid	8	408 409	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	226 640	-11 964 524	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	28 319 940	20 167 339	9
Laenude tagasimaksed	-31 924 381	-7 923 355	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 604 441	12 243 984	
Rahavood kokku	-149 875	521 784	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	649 116	127 333	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-149 875	521 783	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	499 241	649 116	

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25. 05. 2006
Allkiri/signature
Kangust & Partnerid OÜ

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	aktsiakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide jaotamata kasum	aruandeperioodi kasum	KOKKU
31.12.2003	400 000	40 000	9 245 958	2 356 552	12 042 510
Aruandeaasta kasumi jaotamine	0	0	2 356 552	-2 356 552	0
Aruandeaasta kasum				219 337	219 337
31.12.2004	400 000	40 000	11 602 510	219 337	12 261 847
Aruandeaasta kasumi jaotamine	0	0	219 337	-219 337	0
Arvestuspõhimõtete muutuse mõju			14 866 132		14 866 132
Aruandeaasta kasum				5 912 455	5 912 455
31.12.2005	400 000	40 000	26 687 979	5 912 455	33 040 434

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2005 moodustas 32 600 434 (2004: 11 821 847) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 25 102 334 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas tulumaks summas 7 498 100 krooni.

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

juhatuse liige

Allkirjastatud identitiseerimiseks/
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 25.05.2006
 Allkiri/signature
 A.Kangust & Partnerid OÜ

30-06-2006
 SISSE TULNUD
 Harju Maakohus
 Registrikorrektsioon

Raamatupidamise aastaaruande lisad

30.06.2006

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Rime Kinnisvara 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Alates 1. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivate Raamatupidamise Toimkonna juhendite tekstides, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2005 alanud majandusaastast ja millest tulenevalt muudeti alljärgnevaid arvestuspõhimõtteid:

2005. a hinnati vastavalt juhendile RTJ 6 põhivaragrupis "Kinnisvarainvesteeringud" kajastatud maa ja ehitiste bilansiline maksumus ümber nende tänasele õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Kuna Õiglase väärtuse meetodit rakendati esmakordselt, on ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi korrigeerimisena. Kinnisvarainvesteeringute õiglasesse väärtusesse hindamisega seoses korrigeeriti eelmiste perioodide jaotamata kasumit summas 14 866 132 krooni ning aruandeaasta kasumit summas 556 853 krooni. Kõiki järgnevaid ümberhindluse vahesid kajastatakse kasumiaruandes kasumi/kahjumina. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Varem arvestatud akumulieeritud kulum on elimineeritud korrigeerides eelmiste perioodide jaotamata kasumit. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud professionaalse hindaja abi, kelle koostatud hindamisaktid on võetud õiglase väärtuse hindamisel aluseks. Ühe kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti puhul ei olnud võimalik usaldusväärselt määrata selle õiglast väärtust, mistõttu on see kajastatud endiselt soetusmaksumuse meetodil. Nimetatud ehitise osas on pooleli kohtuvaidlus, millest tulenevalt puudub aktiivne turg ning ka alternatiivsed hindamismeetodid ei ole usaldusväärselt rakendatavad.

juhatuse liige

14

Allkirjastatud identiteetseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.2006
Allkiri/signature
A.Kangust & Partnerid OÜ

30.06.2006

B. Raha ja raha ekvivalendid

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

C. 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.

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“.

juhatuse liige

15

Allkirjastatud identitiseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 25.05.2006

Allkiri/signature

A.Kangust & Partnerid OÜ

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aruanne
30-06-2006

D. 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.

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

F. 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.

G. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel 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

juhatuse liige

16

Allkirjastatud identiteetseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.2006
Allkiri/signature
A.Kangust & Partnerid OÜ

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aruanne

30.06.2006

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 eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt 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 objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

H. 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.

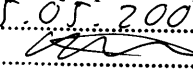
juhatuse liige 

17

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 25.05.2006

Allkiri/signature 

Kangas & Partnerid OÜ

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aruanne
30.08.2006

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 "müügiotel 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.

I. 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

juhatuse liige

18

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.08.2006
Allkiri/signature
Kangust & Partnerid OÜ

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aruanne 01-06-2006

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.

J. 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

juhatuse liige 

19

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.2006
Allkiri/signature
Kontakt & Partnerid OÜ

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aruanne

30-06-2006

K. 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 23/77 (kuni 31.detsember 2005 kestis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.04 maksumäär 26/74) 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.

L. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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.

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 ärioludele otsustele. AS Rime Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke)

tütarettevõtet

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

20

Allkirjastatud identiteetseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.2006
Allkiri/signature
Kangust & Partnerid OÜ

AS Rime Kinnisvara

2005.a. majandusaasta aruanne
30.06.2006

Lisa 2. Raha
(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	43 034	52 754
Pangakontod	456 206	596 362
Kokku	499 240	649 116

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2003
Nõuded ostjate vastu	13 274 571	167 483
<i>sh.ostjatelt laekumata arved</i>	<i>13 326 477</i>	<i>227 031</i>
<i>ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>- 51 906</i>	<i>- 59 547</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	193 137	1 535 753
Muud lühiajalised nõuded	1 011 363	4 362 504
<i>sh.nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu</i>	<i>827 913</i>	<i>4 060 104</i>
<i>muud lühiajalised nõuded</i>	<i>183 450</i>	<i>302 400</i>
Ettemaksed teenuste eest	55 593	65 698
Kokku	14 534 664	6 131 438

Lisa 4. Maksud
(kroonides)

	31.12.2005		31.12.2004	
Maksu liik	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	193 137	0	1 529 028	0
Üksikisiku tulumaks	0	12 596	0	10 255
Sotsiaalmaks	0	22 695	0	5 815
Kogumispensionimakse	0	878	269	0
Töötuskindlustusmakse	0	942	0	640
Maamaks	0	22	0	1 671
Ettevõtte tulumaks	0	2 985	6 456	0
Käibemaksu intress	0	0	0	500
Kinnipeetud tulumaksu intress	0	0	0	20
Sotsiaalmaksu intress	0	0	0	33
Kokku	193 137	40 118	1 535 753	18 934

juhatuse liige.....

21

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date25.05.2006
Allkiri/signature
Kinnist & Partnerid OÜ

Lisa 5. Varud
(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara	3 731 616	8 159 254
Ettemaksed müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara eest	653 799	962 540
Ettemaksed tarnijatele	0	24 904
Varud kokku	4 385 415	9 146 698

Lisa 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud
(kroonides)

AS Rime Kinnisvara omas 2005.aastal 100% OÜ Langford, mille tegevusvaldkonnaks on kinnisvara arendus.

OÜ Langford	31.12.2005	31.12.2004
Osaluse % 31.12.04 100%		
Osaluse % 31.12.05 100%		
Soetusmaksumus aasta alguses	40 000	40 000
Bilansiline maksumus aasta alguses	19 617	13 922
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum(-kahjum)	28 771	5 695
Bilansiline maksumus aasta lõpus	48 388	19 617
Soetusmaksumus aasta lõpus	40 000	40 000
Tütarettevõtte omakapital 31.12.2005	48 388	19 617

juhatuse liige

22

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.2006
Allkiri/signature
Kõnust & Partnerid OÜ

30-06-2006

**Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud
(kroonides)**

	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	4 086 757
Soetamine	5 190 360
Parendused	7 101 144
Soetusmaksumus 31.12.2004	16 378 261
Soetamised	15 769 425
Parendused	12 782 322
Kasumid/kahjumid ümberhindlusest	14 655 602
Ümberklassifitseerimised	5 063 683
Müügid	-31 156 956
Soetusmaksumus 31.12.2005	33 492 337
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-1 193 686
Arvestatud kulum	-396 662
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-1 590 348
Arvestatud kulumid	-1 262 496
Müüdud kinnisvarainvesteeringute kulumid	611 280
Ümberhindlusest tulenev kulumite korrigeerimine	767 383
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-1 474 181
Jääkmaksumus 31.12.03	2 893 071
Jääkmaksumus 31.12.04	14 787 913
Jääkmaksumus 31.12.05	32 018 156

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:
(kroonides)

	Ehitised	
	2005	2004
Renditulu	2 187 764	799 194
Halduskulu	-617 134	-455 643
Kokku	1 570 630	343 551

Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi 31.12.2005.a. läbi kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide ümberhindlus. Ümberhindluse käigus asendati varaobjektide senine soetusmaksumus nende õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval ning senine akumuleeritud kulum elimineeriti. Ümberhinnatud vara õiglase väärtuse aluseks oli sõltumatu kinnisvaraeksperti hinnang objektide turuväärtusele, kasutades rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 1-4 vastavat Turutehingute võrdluse meetodit ja Tulumeetodit.

Positiivne vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas 14 866 132 krooni on kajastatud omakapitalis kirjel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum" ning summas 556 853 krooni kirjel "Aruandeaasta kasum/kahjum".

juhatuse liige

23

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.2006
Allkiri/signature
Kangust & Partnerid OÜ

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aruanne

**Lisa 8. Põhivara
(kroonides)**

	Muu inventar ja sisseseade	Ostetud litsentsid	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	275 039	6 200	281 239
Soetamine	81 429	0	81 429
Müük ja mahakandmine	-97 401	0	-97 401
Soetusmaksumus 31.12.2004	259 067	6 200	265 267
Soetamine	178 251	0	178 251
Müük ja mahakandmine	-5 000	0	-5 000
Soetusmaksumus 31.12.2005	432 318	6 200	438 518
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-166 897	-4 128	-171 025
Arvestatud kulum	-58 762	-1 548	-60 310
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	97 408	0	97 408
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-128 251	-5 676	-133 927
Arvestatud kulum	-87 268	-524	-87 792
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	5 000	0	5 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-210 519	-6 200	-216 719
Jääkmaksumus 31.12.03	108 142	2 072	110 214
Jääkmaksumus 31.12.04	130 816	524	131 340
Jääkmaksumus 31.12.05	221 799	0	221 799

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 25.05.2006

Allkiri/signature

* Kõnnum & Partnerid OÜ

Lisa 9. Laenukohustused
 (kroonides)

	Saldo 31.12.2005	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	7 004 024	7 004 024				
sh. Emaettevõtte	2 418 000	2 418 000			31.12.2006	
konsolideerimisgrupi ettevõtted	950 000	950 000			31.12.2006	
juhatuse liikmed	3 636 024	3 636 024			31.12.2006	
Kapitalirendikohustused	147 908	147 908			15.04.2006	5,10%
Sõlmitud ehituslepingud	2 440 343	2 440 343			31.05.2006	
Pikaajalised pangalaenud	5 917 986	503 286	2 151 761	3 262 939		
sh. SEB Eesti Ühispank	5 917 986	503 286	2 151 761	3 262 939	14.07.2011	4,60%
Maa erastamise järelmaks	1 576 800	-	876 000	700 800	10.11.2014	10%
	17 087 061	10 095 561	3 027 761	3 963 739		

	Saldo 31.12.2004	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	16 451 839	16 451 839				
sh. Emaettevõtte	6 672 839	6 672 839			31.12.2006	
konsolideerimisgrupi ettevõtted	1 250 000	1 250 000			20.01.2005	8,00%
SEB Eesti Ühispank	4 000 000	4 000 000			31.12.2005	5,10%
juhatuse liikmed	4 529 000	4 529 000			31.12.2006	
Konverteeritavad võlakohustused	520 612	520 612			15.02.2005	
Kapitalirendikohustused	107 692	79 518	28 174	-		
sh. auto kapitalirent	107 692	79 518	28 174		15.04.2006	5,10%
	17 080 143	17 051 969	28 174	-		

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

juhatuse liige



 Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 25.05.2006
 Allkiri/signature

A. Kõnapi & Partnerid OÜ

25

 Harju Maakohus
 Registriosakond
 SISSE TULNUD
 30.06.2006

Lisa 10. Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad tarnijatele	1 116 901	1 059 812
Võlad töövõtjatele	151 644	160 773
Maksuvõlad	40 118	18 934
Intressivõlad	13 611	10 060
Muud viitvõlad	36 770	39 597
Saadud ettemaksed	221 124	234 956
Võlad ja ettemaksed kokku	1 580 168	1 524 132

Lisa 11. Müügitulu
(kroonides)

tegevusala	31.12.2005	31.12.2004
Tulu kinnisvara müügist	0	11 538 400
Tulu rendist	2 332 772	882 787
Kokku	2 332 772	12 421 187

*AS Rime Kinnisvara kogu müügitulu tekkis Eesti Vabariigis.

Lisa 12. Muud äritulud
(kroonides)

tegevusala	31.12.2005	31.12.2004
Tulu põhivara müügist	9 545 555	200 000
Saadud trahvid ja viivised	55 796	0
Muud äritulud	4 271	41 487
Kokku	9 605 622	241 487

Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused
(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Kaubad müügiks	0	-6 453 026
Alltöövõtutööd	-241 318	-1 581 677
Kommunaalkulud	-291 731	0
Kokku	-533 049	-8 034 703

juhatuse liige

26

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 25.05.2006

Allkiri/signature

Yunustus & Partnerid OÜ

Lisa 14. Muud tegevuskulud
(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	-874 057	-752 840
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	-599 073	-644 483
Üldhalduskulud	-817 117	-748 070
Transpordikulud	-549 011	-462 715
Muud tegevuskulud	-273 926	-63 174
Kokku	-3 113 184	-2 671 282

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega
(kroonides)

	31.12.2005		31.12.2004	
	ost	müük	ost	müük
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	664 280	4 836 463	1 803 436	92 744
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	207 999			
Kokku	872 279	4 836 463	1 803 436	92 744

Saldod seotud osapooltega (kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Lühiajalised nõuded		
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	13 870 973	4 060 104
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	183 450	
Lühiajalised kohustused		
Emaettevõtte	2 418 000	6 672 839
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	1 013 083	1 250 000
Juhatuse liige	3 636 024	4 529 000

Ostjatelt laekumata arvetena on kajastatud muu hulgas 13 043 060.- krooni eest nõudeid konsolideerimisgrupi ettevõtetele.

Võlad tarnijatele sisaldavad muu hulgas 63 083.- krooni eest maksmata arveid konsolideerimisgrupi ettevõtetele.

AS Rime Kinnisvaraga seotud osapooled on:

Emaettevõtte

Tütarettevõtte

Samasse gruppi kuuluvad ettevõtted

Juhatuse liige

Seotud ettevõtete juhatuse liige

Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted

juhatuse liige

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.

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2005 andnud käenduse eraisikule, mis on seisuga 03.01.06 lõppenud, kuna laen, mida käendus tagas, on tagasi makstud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 17. Laenude tagatised ja panditud varad

AS Eesti Ühispankalt saadud laenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

	2005.a.	2004.a.
kommertspant Tallinnas asuvale ehitisele	6 500 000	6 500 000
	6 500 000	6 500 000

Lisa 18. Bilansipäevajärgsed sündmused

2006.aasta alguses osteti Tallinnas asuvad ehitised, millele on investeerimislaenu tagatiseks seatud kommertspant summas 6 500 000 krooni.

juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks/
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.01.2006
Allkiri/signature
Kannist & Partnerid OÜ

30-06-2006

Lisa 19. Kapitali- ja kasutusrent

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

	31.12.2005	31.12.2004
Saadud kasutusrenditulu (lisa 7)	2 187 764	799 194
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	10 809 655	1 850 280
<i>1-5 aastat</i>	2 123 054	50 664
<i>üle 5 aasta</i>	5 803 191	1 057 452
	2 883 410	742 164

AS Rime Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõiduaudod.

	31.12.2005	31.12.2004
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	278 306	249 403
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	224 594	733 681
<i>1-5 aastat</i>	191 247	0
	33 347	733 681

Seisuga 31.12.2003 kanti AS Rime Kinnisvara juhatuse otsusega kulusse varastatud sõiduauto kasutusrendilepingust tulenevas jääsmaksumuses, millest lähtuvalt tekkis bilanssi kapitalirendi kohustus. 2005.aastal korregeeriti seda liisinglepingu lõppemisest tingitud väljaostukohustusega.

	31.12.2005	31.12.2004
Makstud kapitalirendimakseid perioodi jooksul	74 613	77 855
Järgmiste perioodide kapitalirendimaksed mittekatestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	147 908	107 692
<i>1-5 aastat</i>	147 908	0
	0	107 692

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 25.05.2006

Allkiri/signature

A Kogust & Partnerid OÜ

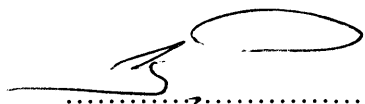
30-06-2006

AS Rime Kinnisvara

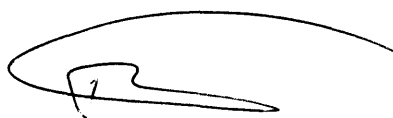
2005.a majandusaasta aruanne

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele

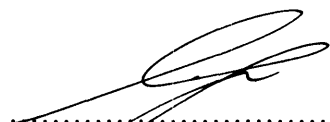
AS Rime Kinnisvara 2005. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud aktsionäride üldkoosolek 25. mai 2006. aasta otsusega, allkirjastamine 25.mai 2006:



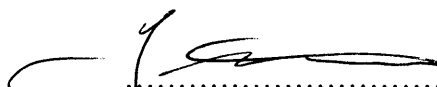
juhatuse liige
Aivar Aigro



nõukogu liige
Toomas Blankin



juhatuse liige
Meelis Sinilo



nõukogu liige
Janno Sild



nõukogu liige
Kätlin Tepper

juhatuse liige



30-06-2006

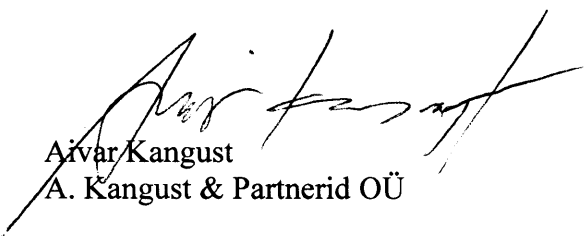
AS Rime Kinnisvara aktsionäridele

Audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud AS AS Rime Kinnisvara (ettevõtte) 31. detsembril 2005 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud majandusaasta aruande lehekülgedel 9 - 29 ja mille eest vastutab ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ja siis lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.


Aivar Kangust
A. Kangust & Partnerid OÜ

25. mai 2006

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aruanne
Häri-Markhus
Registriühikund
SISSE TULNUD

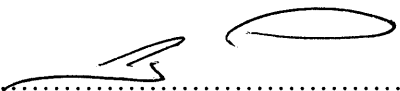
30 -06- 2006

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Rime Kinnisvara vaba omakapital seisuga 31.12.2005 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	26 687 979
2) kasum aruandeaasta majandustegevusest	5 912 455
Kokku jaotamata kasum	32 600 434

AS Rime Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

juhatuse liige ... 

AS Rime Kinnisvara

2005. a majandusaasta aruanne
Hariu Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2006

AS Rime Kinnisvara osanike nimekiri

.....

Seisuga 31.12.2005.a. on AS Rime Kinnisvara aktsionär OÜ Rime Holding,
registrikood 10841930, kellele kuulub 100% aktsiaseltsi aktsiatest nimiväärtuses 400
000.- krooni.

juhatuse liige

