

30. juul. 2005

AS Rime Kinnisvara

2004. a majandusaasta aruanne

29

Liane Adamson

AS Rime Kinnisvara

2004. a majandusaasta aastaaruanne

KONTROLLITUD

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
Tegevjuht	Aivar Aigro
Audiitor	Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ
Aruandeaasta algus	01.01.2004
Aruandeaasta lõpp	31.12.2004
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumijaotuse ettepanek

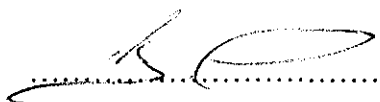
juhatuse liige

AS Rime Kinnisvara

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	15
Lisa 3 Muud nõuded	15
Lisa 4 Ettemaksed	15
Lisa 5 Varud	16
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 8 Põhivara	18
Lisa 9 Võlakohustused	19
Lisa 10 Maksud	19
Lisa 11 Viitvõlad	20
Lisa 12 Müügitulu	20
Lisa 13 Muud äritulud	20
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 15 Detailiseeritud rahavoogude aruanne nõuete ja kohustuste kohta	21
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 17 Potentsiaalsed kohustused	23
Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad	23
Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused	23
Lisa 20 Kapitali- ja kasutusrent	24
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a. majandusaasta aruandele	25
Audiitori järeldusotsus	26
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	27

juhatuse liige



.....

2

AS Rime Kinnisvara

2004. a majandusaasta aruanne 2005

Tegevusaruanne

AS Rime Kinnisvara on kinnisvaraalal tegutsev firma, mille põhitegevusvaldkonnad on kinnisvara ost-müük, kinnisvara arendamine ja haldamine.

2004.aasta alguses osteti kinnisvarainvesteeringuna ehitis Tallinnas, mis renoveeriti ja millest on tekkinud ka enamus üürituludest. Lisaks soetati lühiajalise arendusprojektina kinnistu Põhja-Tallinna linnaosas ja tehti ettemaks kesklinnas asuva ehitise soetamiseks. Olemasolevatest arendusprojektidest realiseerus 85% Harjumaal asuvast arendusprojektist, mistõttu 86,93% müügitulust moodustas kinnisvara müük.

2005.aastaks ei ole planeeritud olulisi muudatusi firma arengusuundades. Jätkatakse olemasolevate pika- ja lühiajaliste objektide haldamise ja arendamisega ning püütakse leida uusi.

Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud ning ka järgnevak aastaks pole antud kulusid planeeritud.

Nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele ega juhatuse liikmetele töötasu ei makstud. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 4, kellele maksti palkade ja lisatasudena 733 321.- krooni.

juhatuse liige

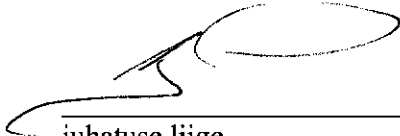
AS Rime Kinnisvara

2004. a majandusaasta aruanne 2005

**Raamatupidamise aastaaruanne
Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

AS Rime Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Rime Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
AS Rime Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.


juhatuse liige
Aivar Aigro

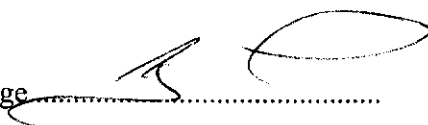
20.04.2005.a.

(allkirjastamise kuupäev)


juhatuse liige
Meelis Sinilo

20.04.2005.a.

(allkirjastamise kuupäev)

juhatuse liige 

4

Allkirjastatud identiftseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 22. aprill 2005
Allkiri/signature
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

30.00.2005

AS Rime Kinnisvara

2004.a. majandusaasta aruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.04.a.	31.12.03.a.	Lisa nr.
AKTIVA (varad)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	649 116	127 333	
Nõuded ostjate vastu	167 483	2 276 810	2
Muud nõuded	4 362 504	5 593 419	3
Ettemaksed	1 601 451	309 553	4
Varud	9 146 698	6 974 395	5
Käibevara kokku	15 927 252	15 281 510	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	19 617	13 922	6
Kinnisvarainvesteeringud	14 787 913	2 893 071	7
Materiaalne põhivara	131 340	110 214	8
Põhivara kokku	14 938 870	3 017 207	
AKTIVA (varad) KOKKU	30 866 122	18 298 717	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	16 531 357	4 209 521	9
Muud lühiajalised kohustused	520 612	0	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	30 000	236 000	
Võlad tarnijatele	1 059 812	1 526 612	
Maksuvõlad	18 934	36 014	10
Viitvõlad (aruandeperioodil tegemata väljamakse	210 430	140 533	11
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	204 956	1 500	
Lühiajalised kohustused kokku	18 576 101	6 150 180	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	28 174	106 027	
Pikaajalised kohustused kokku	28 174	106 027	
KOHUSTUSED KOKKU	18 604 275	6 256 207	
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	11 602 510	9 245 958	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	219 337	2 356 552	
OMAKAPITAL KOKKU	12 261 847	12 042 510	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	30 866 122	18 298 717	

juhatuse liige

5
 Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 22. aprill 2005
 Allkiri/signature
 Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara

2004.a. majandusaasta aruanne
30.06.2005**Kasumiaruanne**

(kroonides)

SKEEM 1

	2004.a.	2003.a.	Lisa nr.
Müügitulu	12 421 187	9 591 875	12
Muud äritulud	241 487	2 013 320	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	8 034 703	5 000 793	14
Muud tegevuskulud	2 671 282	1 967 274	
Tööjõukulud			
palgakulu	733 321	651 184	
sotsiaalmaksukulu	241 985	248 715	
töötuskindlustusmaksed	3 629	3 143	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	456 965	265 319	8
Muud ärikulud	579 314	1 495 454	
Ärikasum (-kahjum)	- 58 525	1 973 313	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate	5 695	637	6
aktsiatelt ja osadelt			
Intressikulud	- 136 242	- 52 192	
Muud finantstulud ja -kulud	408 409	434 794	
Kokku finantstulud ja -kulud	277 862	383 239	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	219 337	2 356 552	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	219 337	2 356 552	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	219 337	2 356 552	

juhatuse liige

6

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 22 aprill 2005

Allkiri/signature

Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara

2004.a. majandusaasta aruanne

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

Rahavood äritegevusest	2004.a.	2003.a.	lisa nr.
Ärikasum	-58 525	1 973 313	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	456 965	265 319	8
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	0	1 023 801	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	2 186 015	-2 396 681	21
Varude muutus	-2 309 974	1 716 401	5
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	104 085	-240 229	21
Makstud intressid	-136 242	-52 192	
Kokku rahavood äritegevusest	242 324	2 289 732	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-12 291 504	-25 424	7
Materiaalse põhivara soetus	-81 429	-28 273	8
Materiaalse põhivara müük	0	30 000	
Saadud intressid	408 409	434 794	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 964 524	411 097	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 167 339	5 648 068	
Laenude tagasimaksed	-7 923 355	-8 679 402	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 243 984	-3 031 334	
Rahavood kokku	521 784	-330 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	127 333	457 838	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	521 783	-330 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	649 116	127 333	

juhatuse liige

7

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 22. aprill 2005

Allkiri/signature

Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	aktsiakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide jaotamata kasum	aruandeperioodi kasum	KOKKU
31.12.2002	400 000	40 000	4 516 701	4 729 257	9 685 958
Aruandeaasta kasumi jaotamine	0	0	4 729 257	-4 729 257	0
Aruandeaasta kasum				2 356 552	2 356 552
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

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2004 moodustas 11 821 847 (2003: 11 602 510) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 984 604 (2003: 8 585 857) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 837 243 (2003: 3 016 653) krooni.

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

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 22. aprill 2005
 Allkiri/signature
 Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

Tallinna Linnakohus
 Registratsiooni
 SISSE TULNUD
 30. apr. 2005

AS Rime Kinnisvara

2004. a majandusaasta aruanne

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

AS Rime Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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.

AS Rime Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna või –kuluna.

Ostjate tasumata summad

Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on kajastatud bilansis miinusega eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded on bilansist maha kantud.

juhatuse liige

9

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 22 aprill 2005
Allkiri/signature
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara

30.04.2005
2004. a majandusaasta aruanne

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 laekavas 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.

Müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara

Müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara 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.

Tütarettevõtjad

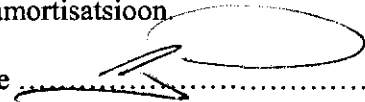
Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus-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

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

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

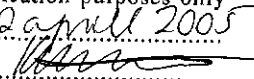
Investeering sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.

juhatuse liige 

10

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 22.04.2005

Allkiri/signature 

Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara

2004. a majandusaasta aruanne

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

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000.- krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid on põhivara gruppidel järgnevad:

- ehitised ja rajatised – 5 % aastas;
- masinad ja seadmed – 25 % aastas;
- mootorsõidukid – 25 % aastas;
- kontori inventar – 25 % aastas, 40% aastas;

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara on võetud arvele soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt kuni 4 aasta jooksul. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel on lähtutud eeldusest, et selle lõppväärtus on null.

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 arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algset hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

juhatuse liige

11

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 22 aprill 2005
Allkiri/signature
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna. (vt.eespool Kinnisvarainvesteeringud). Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

juhatuse liige

12

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 22.06.2005

Allkiri/signature

Alvar Kangust Audiitorbüroo OÜ

30.06.2005

AS Rime Kinnisvara

2004. a majandusaasta aruanne

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna [sõltumatute ekspertide] hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

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 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.

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)

tütarettevõtet

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid

tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

juhatuse liige

13

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 22. aprill 2005
Allkiri/signature
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

30.04.2005

AS Rime Kinnisvara

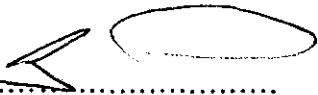
2004. a majandusaasta aruanne

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.

Rahavoogude aruanne

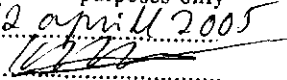
Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

juhatuse liige 

14

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 22. aprill 2005

Allkiri/signature 

Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

SISSE TULNUD

AS Rime Kinnisvara

2004.a. majandusaasta aruanne

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu
(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjate tasumata summad	227 031	2 291 018
Ebatõenäoliselt laekuvad summad (miinus)	- 59 547	- 14 208
Nõuded ostjate vastu kokku	167 483	2 276 810

Lisa 3. Muud nõuded
(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	4 060 104	4 963 419
Muud lühiajalised nõuded	302 400	630 000
Muud nõuded kokku	4 362 504	5 593 419

Lisa 4. Ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 535 753	164 558
Tulevaste perioodide kulud	65 698	144 995
Ettemaksed kokku	1 601 451	309 553

juhatuse liige.....

15

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 22 aprill 2005

Allkiri/signature

Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara

2004.a. majandusaasta aruanne
30. apr. 2005

Lisa 5. Varud
(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara	8 159 254	6 969 498
Ettemaksed müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara eest	962 540	0
Ettemaksed tarnijatele	24 904	4 897
Varud kokku	9 146 698	6 974 395

Lisa 6. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(kroonides)

OÜ Langford	31.12.2004	31.12.2003
Osaluse %, 31.12.03 100%		
Osaluse % 31.12.04 100%		
Soetusmaksumus aasta alguses	40 000	40 000
Bilansiline maksumus aasta alguses	13 922	13 285
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum(-kahjum)	5 695	637
Bilansiline maksumus aasta lõpus	19 617	13 922
Soetusmaksumus aasta lõpus	40 000	40 000
Tütarettevõtte omakapital 31.12.2004	19 617	21 111

2004.aastal korrigeeriti tütarettevõtja soetusmaksumust emaettevõtja bilansis realiseerimata kasumi arvelevõtmisega.

juhatuse liige 

16

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 22 aprill 2005
Allkiri/signature
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara

**Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud
(kroonides)**

	Maa	Ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	364 275	3 722 482	4 086 757
Soetamine	0	5 190 360	5 190 360
s.h. ettemaksetest	0	137 671	137 671
Parendused	0	7 101 144	7 101 144
Soetusmaksumus 31.12.2004	364 275	16 013 986	16 378 261
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	-1 193 686	-1 193 686
Arvestatud kulum	0	-396 662	-396 662
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	-1 590 348	-1 590 348
Jääkmaksumus 31.12.03	364 275	2 528 796	2 893 071
Jääkmaksumus 31.12.04	364 275	14 423 638	14 787 913

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:

(kroonides)

		Ehitised	
		2004	2003
Renditulu		799 194	156 837
Halduskulu		-455 643	-195 372
Kokku		343 555	-36 532

juhatuse liige

17

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 22 aprill 2005
 Allkiri/signature
 Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara

30.04.2005
2004. a majandusaasta aruanneLisa 8. Põhivara
(kroonides)

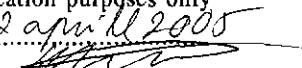
	Muu inventar ja sisseseade	Ostetud litsentsid	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	275 039	6 200	281 239
Soetamine	81 429	0	81 429
sh lõpetamata ehitusest ja ettemaksetest			0
Müük ja mahakandmine	-97 401	0	-97 401
Soetusmaksumus 31.12.2004	259 067	6 200	265 267
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-166 897	-4 128	-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
Jääkmaksumus 31.12.03	108 142	2 072	110 214
Jääkmaksumus 31.12.04	130 816	524	131 340

juhatuse liige 

18

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 22 aprill 2005

Allkiri/signature 

Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara

2004.a. majandusaasta aruanne
30.06.2005**Lisa 9. Võlakohustused**

(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajaline pangalaen	4 000 000	0
Lühiajalised laenud konsolideerimisgrupi ettevõtetelt	7 922 839	4 030 000
Lühiajalised laenud juhatuse liikmetelt	4 529 000	100 000
Pikaajaliste liisingmaksete tagasimaksed järgmisel perioodil	79 518	79 521
Võlakohustused kokku	16 531 357	4 209 521

Lisa 10. Maksud

(kroonides)

	31.12.2004		31.12.2003	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Maksu liik				
Käibemaks	1 529 028	0	164 558	0
Üksikisiku tulumaks	0	10 255	0	12 395
Sotsiaalmaks	0	5 815	0	20 005
Erisoodustuste tulumaks	6 456	0	0	2 837
Kogumispensionimakse	269	0	0	19
Töötuskindlustusmakse	0	640	0	758
Maamaks	0	1 671	0	0
Käibemaksu intress	0	500	0	0
Kinnipeetud tulumaksu intress	0	20	0	0
Sotsiaalmaksu intress	0	33	0	0
Kokku	1 535 753	18 934	164 558	36 014

juhatuse liige

19

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 22 aprill 2005

Allkiri/signature

Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara

2004.a. majandusaasta aruanne

Lisa 11. Viitvõlad
(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	160 773	132 183
Intressivõlad	10 060	0
Muud viitvõlad	39 597	8 350
Viitvõlad kokku	210 430	140 533

Lisa 12. Müügitulu
(kroonides)

tegevusala	31.12.2004	31.12.2003
Tulu kinnisvara müügist	11 538 400	6 485 000
Tulu konsultatsioonist	0	2 752 467
Tulu rendist	882 787	354 408
Kokku	12 421 187	9 591 875

*AS Rime Kinnisvara kogu müügitulu tekkis Eesti Vabariigis.

Lisa 13. Muud äritulud
(kroonides)

tegevusala	31.12.2004	31.12.2003
Tulu põhivara müügist	200 000	14 320
Saadud viivised	0	1 012
Saadud kindlustushüvitised	0	41 766
Varem kulusse kantud laenu laekumine	0	1 456 500
Saadud lepingujärgne kompensatsioon	0	450 000
Muud äritulud	41 487	49 722
Kokku	241 487	2 013 320

juhatuse liige

AS Rime Kinnisvara

30.04.2005
2004.a. majandusaasta aruanne

Lisa 14. Müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara ning teenused
(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara	6 453 026	4 813 807
Muud teenused	1 581 677	186 986
Kokku	8 034 703	5 000 793

Lisa 15. Detailiseeritud rahavoogude aruanne
nõuete ja kohustuste kohta

Järgnevalt on antud ülevaade rahavoogude aruandes esitatud äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutusest. Muutused ei sisalda nõuete ja kohustuste muutusi dividendidest, intressidest, laenudest ega liisingutest.

(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku, sh.:	2 186 015	-2 396 681
nõuded ostjate vastu	2 109 327	-360 726
muud nõuded	1 230 915	-1 921 520
ettemaksed	-1 154 227	-114 436
Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku, sh.:	104 085	-240 229
muud lühiajalised kohustused	520 612	0
ostjate ettemaksed	-206 000	-350 000
võlad tarnijatele	-466 800	115 072
maksuvõlad	-17 080	-2 201
võlad töövõtjatele	28 590	-12 950
muu viitvõlad	31 247	8 350
intressivõlad	10 060	0
tulevaste perioodide tulud	203 456	1 500

juhatuse liige

21

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 22 aprill 2005
Allkiri/signature
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega
(kroonides)

	31.12.2004		31.12.2003	
	ost	müük	ost	müük
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	1 803 436	92 744	614 012	2 761 212
Kokku	1 803 436	92 744	614 012	2 761 212

Saldod seotud osapooltega (kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised nõuded		
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	4 060 104	4 963 419
Lühiajalised kohustused		
Emaettevõte	6 672 839	2 030 000
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	1 250 000	2 000 000
Juhatus liige	4 529 000	100 000

Ostjatelt laekumata arvetena on kajastatud muu hulgas 12000.- krooni eest nõudeid konsolideerimisgrupi ettevõtetele.

Võlad tarnijatele sisaldavad muu hulgas 607 873.- krooni eest maksmata arveid konsolideerimisgrupi ettevõtetele.

AS Rime Kinnisvaraga seotud osapooled on:

1. Emaettevõtja: OÜ Rime Holding
2. Tütarettevõtja: OÜ Langford
3. Samasse gruppi kuuluvad ettevõtted: AS Rime Kinnisvara Vahendus
OÜ Beltoise
OÜ Delgado
OÜ Henwood Trade
OÜ Rime Kinnisvara Projektijuhtimine
OÜ Titaan Invest
OÜ Joshua
4. Juhatus liige: Aivar Aigro
Meelis Sinilo

juhatuse liige

Lisa 17. 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 2004 andnud käendust eraisikule, mille jääkmaksumus on 29 443.- krooni, tähtajaga 2007.a.november.

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

Lisa 18. Laenude tagatised ja panditud varad

AS Eesti Ühispangalt saadud laenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

	2004.a.	2003.a.
kommertspant Tallinnas asuvale ehitisele	6 500 000	0
	6 500 000	0

Lisa 19. Bilansipäevajärgsed sündmused

2005.aasta veebruaris osteti osa Tallinnas asuvast ehitisest, millele on AS Eesti Ühispanga kasuks seatud kommertspant summas 16 600 000 krooni.

juhatuse liige 

23

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 22. aprill 2005
Allkiri/signature
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

SISSE TULNUD

30.06.2005

2004.a majandusaasta aruanne

AS Rime Kinnisvara

Lisa 18. Kapitali- ja kasutusrent

Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 4.

	31.12.2004	31.12.2003
Saadud kasutusrenditulu (lisa 4)	799 194	156 837
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest rendilepingutest:	1 850 280	177 176
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	50 664	93 584
<i>1-5 aastat</i>	1 057 452	0
<i>üle 5 aasta</i>	742 164	83 592

AS Rime Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõiduauto.

	31.12.2004	31.12.2003
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	249 403	371 089
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatestatavatest rendilepingutest:	733 681	1 426 973
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	0	0
<i>1-5 aastat</i>	733 681	1 426 973
<i>üle 5 aasta</i>	0	0

Seisuga 31.12.2003 kanti AS Rime Kinnisvara juhatuse otsusega kulusse varastatud sõiduauto kasutusrendilepingust tulenevas jääsmaksumuses, millest lähtuvalt tekkis bilanssi kapitali-rendi kohustus.

	31.12.2004	31.12.2003
Makstud kapitalirendimakseid perioodi jooksul	77 855	0
Järgmiste perioodide kapitalirendimaksed mittekatestatavatest rendilepingutest:	107 692	185 548
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	0	0
<i>1-5 aastat</i>	107 692	185 548

juhatuse liige

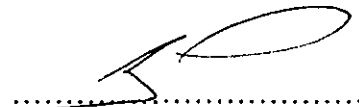
24

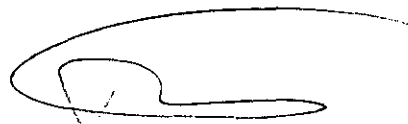
AS Rime Kinnisvara

30.04.2005
2004.a majandusaasta aruanne

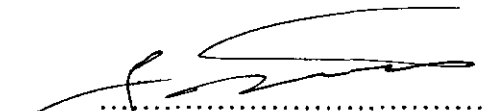
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele

AS Rime Kinnisvara 2004. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud aktsionäride üldkoosolek 20. aprilli 2005. aasta otsusega, allkirjastamine 20.aprillil 2005:

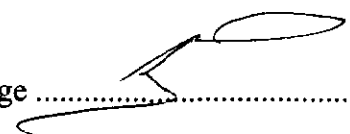

juhatuse liige
Aivar Aigro


nõukogu liige
Toomas Blankin


juhatuse liige
Meelis Sinilo


nõukogu liige
Jarno Sild


nõukogu liige
Kätlin Tepper

juhatuse liige 

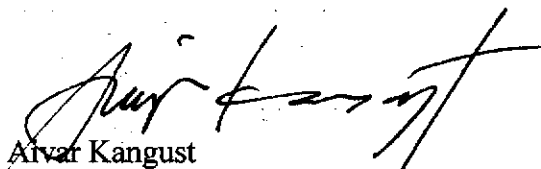
AS Rime Kinnisvara aktsionäridele

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Oleme auditeerinud AS Rime Kinnisvara (ettevõtte) 31. detsembril 2004 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud majandusaasta aruande lehekülgedel 4 - 24 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 korrektseks. 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 2004 ja siis lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Aivar Kangust
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

22. aprill 2004

AS Rime Kinnisvara

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Rime Kinnisvara vaba omakapital seisuga 31.12.2004 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	11 602 510
2) kasum aruandeaasta majandustegevusest	219 337
Kokku jaotamata kasum	11 821 847

AS Rime Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

juhatuse liige



.....

30.00.2005

AS Rime Kinnisvara
Registrikood 10324270
Maakri 19/21
10145 Tallinn

AS RIME KINNISVARA AINUAKTSIONÄRI OTSUS nr. 200405

Toimumise aeg 20. aprill 2005.a.
Toimumise koht: AS Rime Kinnisvara ametiruumid aadressil Maakri 19/21, Tallinn
Koosolekul osalesid: 1. aktsiaseltsi ainuaktsionäri, OÜ Rime Holding juhatuse liige Aivar Aigro, isikukood 37207120306.
2. aktsiaseltsi ainuaktsionäri, OÜ Rime Holding juhatuse liige Meelis Sinilo, isikukood 37201310216.

Koosoleku juhataja: Aivar Aigro
Koosoleku protokollija: Meelis Sinilo

Päevakord:

AS Rime Kinnisvara 2004.a. majandusaasta aruande kinnitamine.

Otsus:

Kinnitada AS Rime Kinnisvara 2004.a. majandusaasta aruanne.


Koosoleku juhataja
Aivar Aigro
Koosoleku protokollija
Meelis Sinilo

SISSE TULNUD

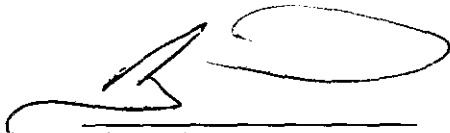
30.06.2005

Kellele: Tallinna Linnakohtu Registriosakond
Pärnu mnt.142
Tallinn

TEADE

22.06.2005.a.

Seisuga 20.04.2005.a. on AS Rime Kinnisvara aktsionär OÜ Rime Holding,
registrikood 10841930, kellele kuulub 100% aktsiaseltsi aktsiatest nimiväärtuses 400
000.- krooni.


Aivar Aigro
Juhatuse liige