

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kinnisvaravalduse AS

registrikood: 10434202

tänava/talu nimi, Põrguvälja tee 3
maja ja korteri number:

küla: Pildiküla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75308

telefon: +372 6059400

faks: +372 6059401

e-posti aadress: info.ee@rimibaltic.com

veebilehe aadress: www.rimi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 4 Kasutusrent	14
Lisa 5 Laenukohustised	15
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 7 Aktsiakapital	16
Lisa 8 Müügitulu	17
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 10 Tööjõukulud	17
Lisa 11 Tulumaks	17
Lisa 12 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Kinnisvaravalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on Rimi Eesti Food AS-ile kuuluvate kaupluste igapäevaseks tööks ja arenguks vajalike tingimuste loomine, sealhulgas olemasolevate kaubanduspindade haldamine ning uute arendusprojektide juhtimine.

Jaemüük spetsialiseerimata kauplustes, kus on ülekaalus toidukaubad, joogid ja tubakatooted, oli Eestis 2020. aastal 2,761 miljardit eurot (kasv eelneva aastaga võrreldes 5,0%). Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) vähenes 2020. aastal 2019. aastaga võrreldes 2,7%. Tarbijahinnaindeks Eestis langes 2020. aasta kokkuvõttes 0,4% - suurimateks mõjutajateks olid mootorikütuse ja kodudesse jõudnud elektri odavnemine.

1. Olulised sündmused

2020. aasta jooksul käivitunud e-poodide kasutuselevõtuks tehti ümberkorraldusi teenust pakkuvates kauplustes ning lisaks ehitati kaupluste juurde kauba väljastamise Drive-in alad.

2020. aastal suleti Tallinnas kaks kauplust – Meloni Rimi Ekspress ning Viru Rimi Ekspress. Samuti suleti Maardu Rimi Mini kauplus, et avada samas asumis uuel aadressil suurem supermarket. Uuendatud kaupluste kontseptsiooni järgi kujundati eelmisel aastal täielikult ümber Pärnu Ülejõe, Rakvere ning Tallinna Juhkentali Rimi Mini kauplused, samuti Telliskivi Rimi Supermarket Tallinnas ja Tabasalu Rimi Supermarket.

2. Majandustegevus ja suhtarvud

Kinnisvaravalduse AS 2020. aasta majandusaasta müügituluks oli 13,4 miljonit eurot, millest 11,5 miljonit moodustab kontsernisisene ja 1,9 miljonit kontserniväline netokäive.

Pikaajalised rendilepingud tagavad stabiilse müügitulu.

Ettevõtte äritegevuse efektiivsuse hindamiseks kasutame aruandeaasta ärikasumi ja müügitulu suhet väljendatuna protsentides (käiberentaablus). Käiberentaablus aruandeaastal oli 28,6% (2019: 28,9%).

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute tootluse hindamiseks kasutame aruandeaasta ärikasumi ja kinnisvarainvesteeringute suhet väljendatuna protsentides (kinnisvarainvesteeringute tootlus). Kinnisvarainvesteeringute tootlus aruandeaastal oli 9,9% (2019: 10,0%).

Ettevõtte maksevõime hindamiseks kasutame käibevara ja lühiajaliste kohustiste suhet väljendatuna protsentides (lühiajaliste kohustiste kattekordaja). Lühiajaliste kohustiste kattekordaja oli aruandekuupäeva seisuga 4,48 (31.12.2019: 2,75).

3. Arenguplaanid

2021. aasta jooksul on planeeritud mõned muutused kauplusevõrgus. Sarnaselt eelmise aastaga jätkub uue kontseptsiooni järgi kaupluste ümberkujundamine. Lisaks on plaanis kaks Rimi Mini kauplust ümber muuta Rimi Supermarketiks. Jätkub pidev töö uute potentsiaalsete kauplusekohtade leidmiseks ning uute kaupluste avamiseks.

4. Investeeringud

2020. aastal kujunes koguinvesteeringuks 1,0 miljonit eurot, mis hõlmab nii maad kui ehitisi.

5. Personal

2020. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud. Kinnisvaravalduse AS juhatuse ja nõukogu liikmetele 2020. aastal töötasu makstud ei ole. Kinnisvaravalduse AS-i juhtimisega tegeleb Rimi Eesti Food AS-i haldusosakond.

Vaido Padumäe

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	1 990	
Nõuded ja ettemaksed	3 384	994	2
Kokku käibevarad	3 384	2 984	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	203	203	2
Kinnisvarainvesteeringud	39 082	39 866	3
Immateriaalsed põhivarad	60	62	
Kokku põhivarad	39 345	40 131	
Kokku varad	42 729	43 115	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	418	5,12
Võlad ja ettemaksed	756	669	6
Kokku lühiajalised kohustised	756	1 087	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 000	15 000	5,12
Kokku pikaajalised kohustised	19 000	15 000	
Kokku kohustised	19 756	16 087	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	7
Ülekurss	1	1	
Kohustuslik reservkapital	1 543	1 543	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 884	18 395	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 545	3 089	
Kokku omakapital	22 973	27 028	
Kokku kohustised ja omakapital	42 729	43 115	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	13 477	13 722	8
Muud äritulud	298	237	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 005	-8 334	9
Mitmesugused tegevuskulud	-375	-410	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 543	-1 245	3
Ärikasum (kahjum)	3 852	3 970	
Muud finantstulud ja -kulud	-233	-61	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 619	3 909	
Tulumaks	-1 074	-820	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 545	3 089	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 852	3 970	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 543	1 245	3
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-293	-228	3
Kokku korrigeerimised	1 250	1 017	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 129	1 589	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	77	-2	
Kokku rahavood äritegevusest	4 050	6 574	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 008	-7 436	3
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	554	308	3
Antud laenud	-1 261	0	12
Antud laenude tagasimaksed	0	500	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 715	-6 628	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 582	11 418	12
Makstud intressid	-233	-35	
Makstud dividendid	-6 600	-5 000	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 074	-820	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-4 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 325	1 563	
Kokku rahavood	-1 990	1 509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 990	481	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 990	1 509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	1 990	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	8 000	1	1 543	23 395	32 939
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 089	3 089
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-5 000	-5 000
Muud muutused omakapitalis	-4 000	0	0	0	-4 000
31.12.2019	4 000	1	1 543	21 484	27 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 545	2 545
Väljakuulutatud dividendid				-6 600	-6 600
31.12.2020	4 000	1	1 543	17 429	22 973

Lisainformatsioon aktsiikapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvaravalduse AS (edaspidi ka "Ettevõte") 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks kasumiaruande skeem 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kontsernikonto finantseerimistegevuse rahavoogusid netomeetodil.

Sellest tulenevalt on ettevõtte korrigeerinud 2019. aasta võrdlusperioodi andmeid rahavoogude aruandes. Sama muutus kajastub ka seotud osapoolte lisas.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Saadud laenud	27 018	-15 600	11 418
Saadud laenude tagasimaksed	-15 600	15 600	0

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto positiivset jääki kajastatakse laenuõudena ning kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto negatiivset jääki kajastatakse laenukohustisena.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringus- ja finantseerimistegevuse rahavood (va kontsernikonto) on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised ning mitte-monetaarsed varad ja kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, kinnisvarainvesteeringud ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügi tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

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 akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. 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 kuluminormid. Ehitiste kulumit arvestatakse lineaarselt 15-40 aasta jooksul, maad ei amortiseerita. 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.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida Ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning on Ettevõtte poolt kontrollitav, mille soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav ja mis tõenäoliselt loob tulevikus Ettevõttele majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja vara amortiseeritakse vastavalt selle tegelikule kasutamise perioodile.

Uurimis- ja arendusväljaminekud kantakse kuludesse.

Vara väärtuse langus

Kinnisvarainvesteeringud ja immateriaalne põhivara

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning immateriaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Allahinnatud varade osas hinnatakse igal aruandekuupäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui

vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust, mille allahindlust ei tühistata. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealset perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Intressikandvad muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale aruandekuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	50	50		
Ostjatelt laekumata arved	191	191		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-141	-141		
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 152	3 152		12
Ettemaksed	182	182		
Tulevaste perioodide kulud	182	182		
Pikaajalised ettemaksed	203		203	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 587	3 384	203	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	105	105	0	
Ostjatelt laekumata arved	245	245	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-140	-140	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	774	774	0	12
Ettemaksed	115	115	0	
Tulevaste perioodide kulud	115	115	0	
Pikaajalised ettemaksed	203	0	203	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 197	994	203	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	17 540	36 016	53 556
Akumuleeritud kulum	0	-19 777	-19 777
Jääkmaksumus	17 540	16 239	33 779
Ostud ja parendused	2 009	5 390	7 399
Müügid	0	-69	-69
Amortisatsioonikulu	0	-1 243	-1 243
31.12.2019			
Soetusmaksumus	19 549	41 327	60 876
Akumuleeritud kulum	0	-21 010	-21 010
Jääkmaksumus	19 549	20 317	39 866
Ostud ja parendused	559	459	1 018
Müügid	-178	-83	-261
Amortisatsioonikulu	0	-1 419	-1 419
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-122	-122
31.12.2020			
Soetusmaksumus	19 930	41 199	61 129
Akumuleeritud kulum	0	-22 047	-22 047
Jääkmaksumus	19 930	19 152	39 082

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 379	5 374
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	554	309

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringutega seotud kulude kohta on toodud lisa 9.

31.12.2020 seisuga ei lasu Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutel kohustisi (hüpoteeke, pante ega muid tagatise) (31.12.2019 seisuga samuti mitte).

31.12.2020 seisuga oli Ettevõttel tasumata arveid põhivara eest 12 tuhat eurot (31.12.2019 seisuga 4 tuhat eurot).

Lisa 4 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	13 477	13 722
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	34 787	36 295
Kokku	34 787	36 295

2020. aasta renditulu sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 8 097 tuhat eurot (2019. aastal 8 348 tuhat eurot).

2020. aastal teenis Ettevõtte renditulu kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 11 537 tuhat eurot ning kolmandatele osapooltele välja renditud pindadelt 1 940 tuhat eurot (2019. aastal kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 11 750 tuhat eurot ja kolmandatele osapooltele välja renditud pindadelt 1 973 tuhat eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	7 751	8 142

Ettevõtte rendib kolmandatelt osapooltelt kaubanduspindu.

Lisa 5 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
ICA Gruppen AB	4 000	0	4 000	0	3 kuu EURIBOR + marginaal 0,76%	EUR	23.05.2023	12
ICA Gruppen AB	11 000	0	11 000	0	3 kuu EURIBOR + marginaal 2,17%	EUR	13.11.2024	12
ICA Gruppen AB	4 000	0	4 000	0	3 kuu EURIBOR + marginaal 2,44%	EUR	18.12.2025	12
Pikaajalised laenud kokku	19 000		19 000	0				
Laenukohustised kokku	19 000	0	19 000	0				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
ICA Gruppen AB	418	418				EUR		12
Lühiajalised laenud kokku	418	418						
Pikaajalised laenud								
ICA Gruppen AB	4 000	0	4 000	0	3 kuu EURIBOR + marginaal 0,76%	EUR	23.05.2023	12
ICA Gruppen AB	11 000	0	11 000	0	3 kuu EURIBOR + marginaal 2,17%	EUR	13.11.2024	12
Pikaajalised laenud kokku	15 000	0	15 000	0				
Laenukohustised kokku	15 418	418	15 000	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	186	186	
Maksuvõlad	91	91	
Muud võlad	113	113	
Muud viitvõlad	113	113	
Saadud ettemaksed	233	233	
Muud saadud ettemaksed	233	233	
Võlad kontserniettevõtetele	133	133	12
Kokku võlad ja ettemaksed	756	756	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	72	72	
Maksuvõlad	87	87	
Muud võlad	133	133	
Muud viitvõlad	133	133	
Saadud ettemaksed	221	221	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	
Muud saadud ettemaksed	221	221	
Võlad kontserniettevõtetele	156	156	12
Kokku võlad ja ettemaksed	669	669	

Lisa 7 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	4 000	4 000
Aktsiate arv (tk)	4 000 000	4 000 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Erinevalt teistest arvnäitajatest käesolevas aruandes on aktsiate nimiväärtus esitatud ühe euro täpsusega.

AS Kinnisvaravalduse aktsiad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskreistris, kes on Ettevõtte aktsiaraamatu pidajaks.

Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	13 477	13 722	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 477	13 722	
Kokku müügitulu	13 477	13 722	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	13 477	13 722	4
Kokku müügitulu	13 477	13 722	

Renditulu summas 13 477 tuhat eurot sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 8 097 tuhat eurot (2019. aastal 8 348 tuhat eurot).

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Maarent	-9	-19	4
Üür ja rent	-7 742	-8 122	4
Muud kommunaal- ja kinnisvara hoolduskulud	-193	-134	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-61	-59	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 005	-8 334	

Lisa 10 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Ettevõttes ei olnud 2020. aastal töötajaid nagu ka 2019. aastal.

Lisa 11 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	6 600	1 074	5 000	820
Muud riigid kui Eesti	6 600	1 074	5 000	820
Kokku	6 600	1 074	5 000	820

POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga. Alates 1. jaanuarist 2020 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Dividendide maksmisega kaasneb tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondiemissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 17 429 tuhat eurot (31.12.2019: 21 484 tuhat eurot). Ettevõtte jaotas 2020. aastal dividendi summas 6 600 tuhat eurot, millelt tasuti tulumaksu summas 1 074 tuhat eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 872 tuhat eurot (31.12.2019: 3 836 tuhat eurot) arvestades, et väljamakstavad dividendid ja tulumaksukulu ei ületa vaba omakapitali suurust.

Lisa 12 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rimi Baltic AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	ICA Gruppen AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 152	19 133	774	15 574

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
ICA Gruppen AB	1 261	0	3 582	0

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
ICA Gruppen AB	0	500	11 418	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 105	17 736	929	18 031

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	Ostetud põhivara	Müüdnud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdnud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36	41	0	0

Ettevõtte teenis renditulu 2020. aastal kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 11 536 tuhat eurot (2019. aastal vastavalt 11 750 tuhat eurot) ning vahendas kinnisvara haldamisega seotud teenuseid summas 6 103 tuhat eurot (2019. aastal 6 588 tuhat eurot).

Ettevõtte ostis juhtimisteenuseid kontserniettevõtelt 2020. aastal summas 258 tuhat eurot (2019. aastal 277 tuhat eurot). Ostetud teenused on kajastatud kasumiaruande real Mitmesugused tegevuskulud.

SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA**1. Nõuded**

1.1. Laekumata arved kokku 1 891 tuhat eurot (31.12.2019: 774 tuhat eurot); Lisa 2

1.2. Antud lühiajaline laen* kokku 1 261 eurot (31.12.2019: 0 eurot); Lisa 2

2. Kohustised

2.1. Tasumata arved kokku 104 tuhat eurot (31.12.2019: 128 tuhat eurot); Lisa 7

2.2. Lühiajaline laen kokku 0 eurot (31.12.2019: 418 eurot); Lisa 6

2.3. Intressikohustus kokku 29 (31.12.2019: 28 tuhat eurot)

2.4. Pikaajaline laen kokku 19 000 tuhat eurot (31.12.2019: 15 000 tuhat eurot); Lisa 6

* Vastavalt kontserni rahapoliitikale kantakse ettevõtte vabad rahalised vahendid kontsernikontole. Laen on lühiajaline, baasvaluutas EUR. Intressimäär arvutatakse vastavalt arvelduskrediidi lepingule.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2021

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAIDO PADUMÄE	Juhatuse liige	14.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnisvaravalduse AS aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud Kinnisvaravalduse AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeauditiitori number 446
Kristiina Kivila
Vandeauditiitori number 702

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn
14.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	14.04.2021
KRISTIINA KIVILA	Vandeaudiitor	14.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 545
Kokku	17 429
Jaotamine	
Dividendideks	5 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 629
Kokku	17 429

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 545
Kokku	17 429
Jaotamine	
Dividendideks	5 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 629
Kokku	17 429

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13476687	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6059400
Faks	+372 6059401
E-posti aadress	info.ee@rimibaltic.com
Veebilehe aadress	www.rimi.ee