

L-11/

Ingrid Mesilane

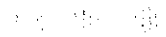
KINNISVARAVALDUSE AS

2001. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Kadaka tee 56b 12915 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10434202
Majandusaasta algus:	01.01.2001
Majandusaasta lõpp:	31.12.2001
Telefon:	37 260 501 90
Faks:	37 260 501 91
E-mail:	info@smarket.ee
Audiitor:	As Pricewaterhouse Coopers

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 1 Maksud	12
Lisa 2 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12
Lisa 3 Materiaalne põhivara	13
Lisa 4 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 5 Kapitalirent	14
Lisa 6 Kasutusrent	15
Lisa 7 Pikaajalised võlad	15
Lisa 8 Aktsiakapital	15
Lisa 9 Realiseerimise netokäive	16
Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad	16
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	17
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE	19
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2001 majandusaasta aruandele	20

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

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

Juriidiline aadress:	Kadaka tee 56b 12915 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10434202
Majandusaasta algus:	01.01.2001
Majandusaasta lõpp:	31.12.2001
Telefon:	37 260 501 90
Faks:	37 260 501 91
E-mail:	info@smarket.ee
Audiitor:	As Pricewaterhouse Coopers

TEGEVUSARUANNE

Kinnisvaravalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on Säästumarketite kaupluseketi kiireks arenguks vajalike tingimuste loomine. Selleks tuleb ette valmistada uusi kaubanduspindu, kus AS Kinnisvaravalduse tütarfirma Kadaka Säästumarket AS saaks avada Säästumarketit nime all tegutsevaid discounter tüüpi kaupluseid.

1. Tähtsamad sündmused

2001. aasta majandustegevusele avaldas suurimat mõju eelkõige vajadus tagada kiirelt arenevale Säästumarketit ketile vajalikud kaubanduspinnad. Aasta jooksul ehitati Säästumarketite tarbeks 13 uut hoonet ja vahendati 7 rendilepingu sõlmimist.

2001. aasta jooksul ehitati eelkõige Tallinnast väljapoole, teistesse Eesti linnadesse nagu Viljandi, Rapla, Haapsalu, Kuressaare, Paide, Jõhvi.

Asukohtade võrdlusena võib tuua välja, et 2000 aasta lõpu seisuga asus 9 kauplust Tallinnas ja 4 väljaspool Tallinna, siis 2001. aasta lõpuks olid vastavad numbrid 13 ja 20.

Samas võib välja tuua, et ehitusliku lahenduse poolest loobuti alates 21.-st Säästumarketist metallkarkassil angaaride ehitamisest ning hakati rajama uue arhitektuurse lahendusega telliskivi vooderdisega kauplusi, mille väljanägemine on atraktiivsem.

2. Majandustegevus

AS Kinnisvaravalduse majandusaasta netokäibeks kujunes 58,18 miljonit krooni. Netokäive kujunes põhiliselt AS Kadaka Säästumarketilt saadava kaubanduspindade, seadmete ja inventari rendi ning osutatud juhtimisteenuse arvelt. AS Kinnisvaravalduse majandustegevus on peamiselt seotud 100%- lise tütarfirma AS Kadaka Säästumarketiga.

3. Arenguplaanid

Kui 2001. aastal oli põhirõhk just Eesti väikelinnadesse kaupluste rajamine, siis 2002. aasta jooksul pannakse jällegi mõnevõrra rohkem rõhku Tallinnale (nagu seda tehti 1999. aastal).

Aasta jooksul on planeeritud avada 15 uut Säästumarketit, milledest 10 asuvad Tallinnas ja 5 teistes Eesti väikelinnades nagu Tapa, Jõgeva, Võru jmt. Netokäivet planeeritakse võrreldes möödunud majandusaastaga suurendada vähemalt 1,8 korda. Samas pannakse rõhku selle, et ei kaoks siiani edu toonud efektiivsus nii kaupluse kui ka juhtstruktuuri tasandil.

4. Investeeringud

2001. aastal kujunes uusehituste koguinvesteeringuks ca. 137 milj. krooni. Koguinvesteering hõlmab endas nii maid, ehitisi kui ka kaupluse sisustust ning arvutiparki. Keskmine ühe omaehitatud kaupluse koguinvesteering on 11 miljonit krooni.

2001. aastal on koguinvesteeringuks uute kaupluste tarvis planeeritud 177 miljonit krooni.

Personal

AS Kinnisvaravalduses töötas 2000. aasta lõpu seisuga 16 töötajat ning 2001.a. lõpu seisuga oli töötajate arv 30, kellele maksti aasta jooksul kokku töötasu 3,94 miljonit krooni. AS Kinnisvaravalduse juhatuse liikmetele maksti kokku töötasu 473,2 tuhat krooni. Nõukogu liikmetele nende tegevuse eest nõukogus tasu ei makstud.

6. Omandisuhe

2001.aastal omandas AS Kinnisvaravalduses 100% - lise osaluse Kesko Food OY.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2001	31.12.2000	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	99 080	37 789	
Nõuded ostjate vastu	154 455	122 866	
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütarettevõtetele	0	421 243	11
Muud lühiajalised nõuded	65 807	49 933	
Mitmesugused nõuded kokku	65 807	471 176	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 322 497	2 962 767	1
Muud ettemakstud tulevaste per. kulud	315 810	246 344	
Ettemakstud tulevaste per. kulud kokku	1 638 307	3 209 111	
Käibevara kokku	1 957 649	3 840 942	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	568 999	429 720	2
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	153 172 855	61 731 595	
Masinad ja seadmed	69 312 222	29 677 258	
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud	12 409 705	2 380 958	
Akumuleeritud põhivara kulum	-16 169 074	-4 534 597	
Lõpetamata ehitus	1 472 264	5 289 170	
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	2 635 726	1 101 485	
Materiaalne põhivara kokku	222 833 698	95 645 869	3
Immateriaalne põhivara kokku	276 946	1 848 490	4
Põhivara kokku	223 679 643	97 924 079	
VARAD KOKKU	225 637 292	101 765 021	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed	0	4 050 582	7/10
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaks	4 542 066	5 063 501	5
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	0	9 609	
Võlakohustused kokku	4 542 066	9 123 692	
Ostjate ettemaksed	0	2 500	
Võlad hankijatele	4 286 326	1 010 552	
Võlad tütar- ja ematettevõtetele	157 373 850	21 672 796	11
Maksuvõlad	185 425	110 727	1
Viitvõlad	599 810	305 931	
Lühiajalised kohustused kokku	166 987 477	32 226 198	
Pikaajalised kohustused			
Pangalaenud	0	35 961 957	7/10
Pikaajalised liisingkohustused	15 506 693	13 318 651	5
Pikaajalised kohustused kokku	15 506 693	49 280 608	
KOHUSTUSED KOKKU	182 494 170	81 506 806	
Omakapital			
Aktsiakapital	13 200 000	13 200 000	8
Kohustuslik reservkapital	296 848	0	
Aazio	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 571 367	1 111 259	
Aruandeaasta kasum	22 884 907	5 936 956	
OMAKAPITAL KOKKU	43 143 122	20 258 215	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	225 637 292	101 765 021	

25. 12. 2002

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM I

	2001.a.	2000.a.	Lisa nr.
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	58 186 679	20 489 246	9
Muud äritulud	52 950	11 083	
Äritulud kokku	58 239 629	20 500 329	
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	10 978 585	5 873 814	
Tööjõu kulud			
Palgakulu	3 943 600	1 748 054	
Sotsiaalmaksud	1 332 209	576 857	
Tööjõu kulud kokku	5 275 809	2 324 911	
Kulum	11 695 336	3 567 130	
Muud ärikulud	26 566	6 054	
Ärikulud kokku	27 976 296	11 771 909	
Ärikasum	30 263 333	8 728 420	
Finantstulud			
Finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	139 279	18 819	2
Intressitulud	71 748	52 822	
Finantstulud kokku	211 027	71 641	
Finantskulud			
Intressikulud	7 587 259	2 863 105	
Kahjum valuutakursi muutusest	2 193	0	
Finantskulud kokku	7 589 452	2 863 105	
Kasum majandustegevusest	22 884 907	5 936 956	
Aruandeaasta puhaskasum	22 884 907	5 936 956	

25. 02. 2002

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2001.a.	2000.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	30 263 333	8 728 420
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 695 336	3 567 130
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	14 090	657
Äritegevusega seotud nõuete muutus	1 944 584	-2 848 427
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	21 345 282	17 890 998
Muud finantskulud	-2 193	0
Kokku rahavood äritegevusest	65 260 432	27 338 778
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-125 884 378	-54 303 296
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	528 622	80 827
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	0	-360 000
Saadud intressid	71 748	52 822
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-125 284 008	-54 529 647
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	144 125 712	33 423 267
Laenude tagasimaksed	-68 083 474	-1 547 228
Aksiakapitali suurendamine	0	6 000 000
Makstud intressid	-5 644 413	-2 863 105
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	60 084 867	27 197 367
Rahavood kokku	61 291	6 498
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 789	31 291
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	99 080	37 789

25. 12. 2002

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktsiakapital	Aažio	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.1999	7 210 000	0	0	-76 970	1 188 229	8 321 259
1999.a. kasum	0	0	0	1 188 229	- 1 188 229	0
Osakapitali suurendamine	5 990 000	10 000	0	0	0	6 000 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	5 936 956	5 936 956
Lõppsaldo 31.12.2000	13 200 000	10 000	0	1 111 259	5 936 956	20 258 215
Algsaldo 01.01.2001	13 200 000	10 000	0	1 111 259	5 936 956	20 258 215
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	296 848	0	296 848	0
2000.a. jaotamata kasum	0	0	0	5 640 108	5 640 108	0
2001.a. aruandeaasta kasum	0	0	0	0	22 884 907	22 884 907
Lõppsaldo 31.12.2001	13 200 000	10 000	296 848	6 751 367	22 884 907	43 143 122

Täiendav informatsioon lisas 8.

25. 02 2002

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Kinnisvaravalduse AS-i 2001. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

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

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud tütar- ja sidusettevõtte kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Materiaalne põhivara

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

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

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

Maad ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit ja amortisatsiooni määra 20% aastas. Immateriaalse põhivara all olid näidatud aastal 2000 hoonestusõigused, 2001. aastal on hoonestusõigused näidatud materiaalse põhivara all.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendiks loetakse rendilepingud, mille puhul kõik vara kasutamisest tulenevad riskid ja õigused lähevad lepingu jõustumise momendil üle rentnikule. Vara juriidiline omand võib minna üle rentnikule, kuid ei pruugi minna. Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

25.08.2002

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2001.a. on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Tulude arvestus

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

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt tulumaksuseadusele, mis jõustus 1. jaanuaril 2001, maksustatakse ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingute, residendist füüsilistele isikute ja mitteresidentide vahel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuuluksid tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse, on ära toodud lisas 1.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel.

Lisa 1 Maksud
(kroonides)

Maksuliik	31.detsember 2001		31.detsember 2000	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 322 497	0	2 962 767	0
Üksikisiku tulumaks	0	41 116	0	43 204
Sotsiaalmaks	0	121 397	0	66 996
Erisoodustuse tulumaks	0	17 438	0	527
Töötuskindlustusmaks	0	5 473	0	0
Kokku	1 322 497	185 424	2 962 767	110 727

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2001 moodustas 29 636 274 (2000: 7 048 215) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneeda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse), on 7 705 431 (2000: 1 832 536) krooni, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta vähemalt 21 930 843 (2000: 5 215 679) krooni.

Lisa 2 Tütarettevõtete aktsiad ja osad
(kroonides)

	AS Kadaka Säästumarket	OÜ Roosa Krants	Kokku
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	100 / (100)	0 / (100)	
Soetusmaksumus aasta alguses	429 720	0	429 720
Turuhind aasta alguses	Ei ole börsil noteeritud		
Bilansiline maksumus aasta alguses	429 720	0	429 720
Aruandeaastal müüdud aktsiate ja osade müügikasum	0	10	10
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	139 279	0	139 279
Bilansiline maksumus aasta lõpus	568 999	0	568 999
Soetusmaksumus aasta lõpus	568 999	0	568 999

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2001
(kroonides)

	AS Kadaka Säästumarket
Aktsiakapital	400 000
Kohustuslik reservkapital	4 941
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	24 779
Aruandeaasta kasum	139 279
Omakapital kokku	568 999

OÜ Roosa Krants majandustegevus lõpetati 2000. aasta esimesel poolel. 18.05.2001.a. müüdi 100%- line osalus OÜ Roosas Krantsis. Bilansiline väärtus oli 0 ja müüdi 10 krooni eest. Aruandeaastal ei ole tütarettevõtet välja kuulutanud ega välja maksnud dividende.

25. 02. 2002

Lisa 3 Materiaalne põhivara
(kroonides)

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2000	61 731 595	29 677 258	2 380 958	5 289 170	1 101 485	100 180 466
Soetamine	94 204 902	39 951 614	10 672 992	68 260 494	29 082 786	242 172 788
sh. lõpetamata ehitusest ja ettemaksetest	72 077 400			-72 077 400		-72 077 400
				27 548 545	-27 548 545	-27 548 545
Müük ja mahakandmine	-2 763 642	-316 650	-644 245	0	0	-3 724 537
Soetusmaksumus 31.12.2001	153 172 855	69 312 222	12 409 705	1 472 264	2 635 726	239 002 772
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	-1 166 669	-3 023 918	-344 010	0	0	-4 534 597
Arvestatud kulum	-3 696 939	-6 911 865	-1 203 182	0	0	-11 811 986
Müüdud ja mahakantud p.vara kulum	0	97 945	79 564	0	0	177 509
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	-4 863 608	-9 837 838	-1 467 628	0	0	-16 169 074
Jääkmaksumus 31.12.2000	60 564 926	26 653 340	2 036 948	5 289 170	1 101 485	95 645 869
Jääkmaksumus 31.12.2001	148 309 247	59 474 384	10 942 077	1 472 264	2 635 726	222 833 698

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

25. 02. 2002

Lisa 4 Immateriaalne põhivara
 (kroonides)

	Hoonestusõigus	Tarkvara
Seotusmaksumus 31.12.2000	1 901 660	0
Seotusmaksumus 31.12.2001	0	293 030
Akumuleeritud kulum 31.12.2000	-53 170	0
Aasta jooksul arvestatud kulum	53 170	-16 084
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	0	-16 084
Jääkväärtus 31.12.2000	1 848 490	0
Jääkväärtus 31.12.2001	0	276 946

Immateriaalse põhivara all olid näidatud aastal 2000 hoonestusõigused aadressidel: Kalevipoja põik 12, Tallinn ja Tammsaare tee 88b, Tallinn. 2001 aastal on need hoonestusõigused näidatud materiaalse põhivara all.

Lisa 5 Kapitalirent
 (kroonides)

AS Kinnisvaravalduse rendib AS Sampo Liisingult ja AS Ühisliisingult kapitalirendi tingimustel kaupluse sisustuse inventari ja arvutiriistvara:

	Kaupluse sisustus ja müügisüsteemid
Seotusmaksumus 31.12.2001 (Seotusmaksumus 31.12.2000)	38 911 167 (25 901 219)
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	7 733 939
Aruandeperioodi kulum	5 479 800
Aruandeperioodi väljaostumaksed kokku (2000.a. väljaostumaksed kokku)	10 312 958 (7 815 567)
Aruandeperioodil makstud intressid (2000.a. makstud intressid)	1 803 638 (779 276)
	31.12.2001
Kapitalirendi võlgnevus sh. maksetähtajaga	20 048 759
kuni 1 aasta	4 542 066
1-5 aastat	15 506 693
üle 5 aasta	0
	2001.a.
Keskmine intressimäär	9%

* Kapitalirendi tingimustel renditavale varale puuduvad finantskitsendused.

25. 12. 2002

Lisa 6 Kasutusrent (kroonides)

AS Kinnisvaravalduse rendib kasutusrendi tingimustel järgmisi varasid:

	Transpordi- vahendid
2001.a. maksed	506 983
2001.a. detsembrikuu maksed	55 602
2000.a. maksed	(155 402)
2002.a. hinnanguline kogumakse	667 224

Lisaks eelnevatele varadel rendib AS Kinnisvaravalduse AS Kia Autolt kontorimööblit. Igakuine makse 2001. ja 2002. aastal 6102 krooni. Lisaks rendib Kinnisvaravalduse AS kontoriruumi AS Kia Autolt kuumaksega 65 900 krooni.

Kinnisvaravalduse AS rendib Kadaka Säästumarket AS-le kasutusrendi tingimustel järgmisi varasid:

	Hooned	Kaupluse seadmed	KOKKU
2000.a. kogumaksed	4 840 000	2 988 700	7 828 700
2001.a. detsembrikuu maksed	2 077 400	1 356 900	3 434 300
2001.a. kogumaksed	17 850 800	10 436 900	28 287 700
2002.a. hinnanguline kogumakse	22 218 000	20 646 000	42 864 000

Lisa 7 Pikaajalised võlad (kroonides)

Kõik eelnevatel aastatel võetud laenud krediitiasutustelt (AS Sampo Pank ja AS Eesti Ühispank) on 31.12.2001.a. seisuga pankadele ennetähtaegselt tasutud.

31.12.2000.a. seisuga oli pangalaene võetud mahus 40 012 539 krooni. 2001.a. jooksul võeti laenu juurde mahus 28 070 935 ning aasta teise pooles maksti pankadele tagasi 68 083 474. Seega refinantseeriti kõik pangalaenud.

Nimetatud tehing sai teoks läbi laenu emattevõtelt Kesko Food OY.

31.12.2001.a. seisuga on laenuvõlgnevus emattevõttele 116 054 777 krooni ning intressivõlgnevus 1 942 846 krooni.

Vt. täiendavalt lisa nr. 11.

Lisa 8 Aktsiakapital

2000.a. aastal OÜ Kinnisvaravalduse kujundati ümber aktsiaseltsiks (ümberkujundamise otsus vastu võetud 15.08.2000, äriregistrisse kantud 29.12.2000). Aktsiakapital üldsummas 13 200 000 krooni jaguneb 1 320 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

Aktisaiakapitali suurendamisega 2000.a. üle nimiväärtuse saadud summa on 10 000 krooni.

Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 2 000 000 ning väljastatud on 1 320 000 lihtaktsiat.

AS Kinnisvaravalduse aktsiad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumis (EVK), kes on seega ka ettevõtte aktsiaraamatu pidajaks.

2001. aastal ei ole aktsionäridele välja kuulutatud ja ka realselt välja makstud dividende.

25. 08. 2002

Lisa 9 Realiseerimise netokäive

Kinnisvaravalduse AS-i realiseerimise netokäibest (58 186 679 EEK) on 99% saadud kinnis- ja põhivara rentimisest ning sellega seotud tegevustest tütarfirmale AS Kadaka Säästumarket. Turgude lõikes oli ettevõtte netokäive 100%-liselt suunatud Eesti siseturule.

Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Sampo Panga, AS Eesti Ühispanga poolt saadud investeerimislaenude ja AS Ühisliisinguga sõlmitud seadmete kapitalirendi tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Kommertspant ettevõtte vallasvarale summas 644 000 krooni AS Sampo Panga kasuks.
2. Hüpoteek kinnistutele asukohaga:

Tallinnas Kadaka tee 56B Sampo panga kasuks;
Tallinnas Sõle tn. 27 AS Sampo panga kasuks;
Tallinnas Tammsaare tee 88 (hoonestusõigus) Sampo panga kasuks;
Tallinnas Kalevipoja põik 12 (hoonestusõigus) Sampo panga kasuks;
Tallinnas Kärberi tn. 42 Sampo panga kasuks;
Tallinnas Läänemere tee 2c Sampo panga kasuks;
Raplas Tallinna mnt. 46A Sampo panga kasuks;
Pärnus Papiniidu tn. 19 Sampo panga kasuks;
Rakveres Vilde tn. Sampo panga kasuks;
Keilas Pae tn. 9 Sampo panga kasuks;
Tartus Rebase tn. 12A Sampo panga kasuks;
Tallinnas Tööstuse tn. 101 Sampo panga kasuks;
Tallinnas Juhkentali tn. 33/35 AS Eesti Ühispanga ja AS Ühisliisingu kasuks;
Jõhvis Vahe tn. 5 AS Eesti Ühispanga ja AS Ühisliisingu kasuks;
Kuressaares Mooni tn. 2 AS Eesti Ühispanga ja AS Ühisliisingu kasuks;
Paides Aiavilja tn. 2 AS Eesti Ühispanga ja AS Ühisliisingu kasuks;
Tartus Võru tn. 170 AS Eesti Ühispanga ja AS Ühisliisingu kasuks.

Kokku on üllaloetletud kinnistutele seatud hüpoteegi põhinõudeid summas 84 144 593 krooni ja kõrvalnõudeid summas 14 165 000 krooni.

Reaalseid kohustusi on ainult AS Ühisliisingule 31.12.2001.a. seisuga summas 5 571 441 krooni, mille tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Tallinnas Juhkentali tn. 33/35, Jõhvis Vahe tn. 5, Kuressaares Mooni tn. 2, Paides Aiavilja tn. 2, Tartus Võru tn. 170 kokku põhinõudeid summas 5 000 000 krooni ja kõrvalnõudeid summas 900 000 krooni.

Kõik laenu AS Sampo Pangale ja AS Ühispangale, kellede kasuks on seatud kokku hüpoteeke põhinõudega 79 144 593 krooni ja kõrvalnõudega 13 265 000 on pankadele tagastatud. Nimetatud hüpoteegid ei ole 31.12.2001.a. seisuga tühistatud.

25.02.2002

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

Kinnisvaravalduse AS on 2000.a. jooksul ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	Ostud	Müügid
Kadaka Säästumarket AS	17 987	20 064 351
AS Kesko Eesti	5 100	-
AS Smarten	1 427 870	43 645

Kinnisvaravalduse AS on 2001.a. jooksul ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	Ostud	Müügid
Kadaka Säästumarket AS	30 992	57 681 148
AS Kesko Eesti	240 000	-
AS Smarten	511 369	-
OY Kesko Food	-	42 046

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Saldod seotud osapooltega (kroonides):

	31.12.2001	31.12.2000
Lühiajalised nõuded		
Roosa Krants OÜ	-	421 243
Kokku		421 243
Lühiajalised kohustused		
Kadaka Säästumarket AS	39 376 227	21 672 796
AS Smarten	-	124 641
Kesko Food OY	117 997 623	-
Kokku	157 373 850	21 797 437

Roosa Krants OÜ on antud lühiajalise laenu tagastanud 2001. aasta jookul.

Kinnisvaravalduse AS lühiajalise kohustusena Kadaka Säästumarketi AS ees on kajastatud lühiajaline arvelduslaen.

25. 02. 2002

AUDITORI JÄRELDUSOTSUS

Kinnisvaravalduse AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud Kinnisvaravalduse AS (ettevõtte) 31. detsembril 2001 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-17 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. detsembri 2001 ja 2001. a tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Kersti Liibert
Vannutatud audiitor

25. veebruar 2002

AUDITOR'S REPORT

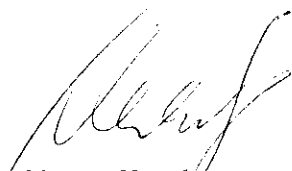
(Translation of the Estonian original)

To the shareholders of Kinnisvaravalduse AS

We have audited the financial statements of Kinnisvaravalduse AS (the Company) for the year ended 31 December 2001 as set out on pages 5 to 17. These financial statements are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2001 and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Law.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Kersti Liibert
Authorised auditor

25 February 2002

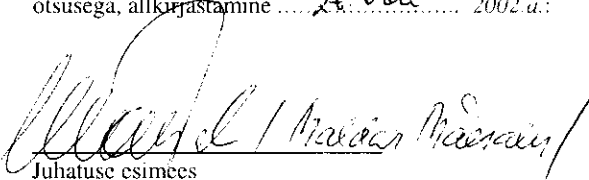
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE

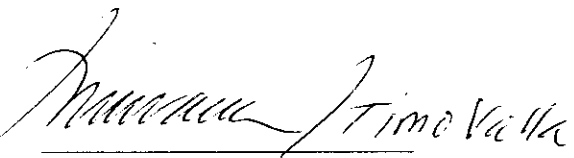
AS Kinnisvaravalduse juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2001. aasta puhaskasum 22 884 907 krooni alljärgnevalt:

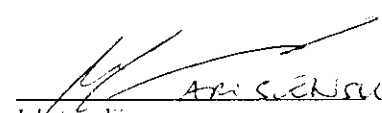
- 1) eraldised kohustuslikku reservkapitali 1 003 152 krooni aruandeaasta kasumist, nii et reservkapital kogusumma selle tehingu tulemusena moodustaks 1 300 000 krooni, mis on 1/10 aktsiakapitalist.
- 2) jaotamata kasumiks 21 881 755 krooni.

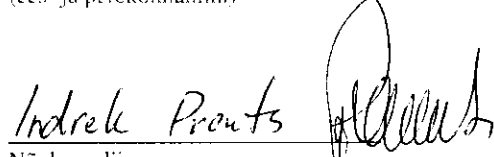
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2001 majandusaasta aruandele

Kinnisvaravalduse AS-i 2001 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 24. mai 2002.a. otsusega, allkirjastamine 24. mai 2002.a.:

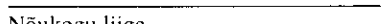

Juhatusesimees
(ees- ja perekonnanimi)

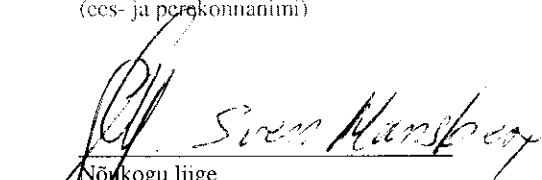

Nõukogu esimees
(ees- ja perekonnanimi)


Juhatuseliige
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukogu liige
(ees- ja perekonnanimi)


Juhatuseliige
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukogu liige
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukogu liige
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukogu liige
(ees- ja perekonnanimi)