

**OÜ Rime****2009. a. konsolideeritud majandusaasta aastaaruanne**

|                                            |                                                                        |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Põhitegevusala                             | Investeeringisalane tegevus, tehingud kinnisvaraga                     |
| EMTAK                                      | 70111                                                                  |
| Aadress                                    | Tatari 64, 10134, Tallinn, Eesti Vabariik                              |
| Registrikood                               | 10841930                                                               |
| Telefon                                    | 372 683 7777                                                           |
| Faks                                       | 372 683 7788                                                           |
| Audiitor                                   | Alliott Kangust OÜ                                                     |
| Aruandeaasta algus                         | 01.01.2009                                                             |
| Aruandeaasta lõpp                          | 31.12.2009                                                             |
| Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid | Audiitori järeldusotsus<br>Kasumijaotuse ettepanek<br>Osanike nimekiri |

juhatuse liige .....

**Sisukord**

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| KONTSERNI LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED                                                   | 3  |
| TEGEVUSARUANNE                                                                               | 4  |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE                                                 | 12 |
| Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele                             | 12 |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED                                    |    |
| Konsolideeritud bilanss                                                                      | 13 |
| Konsolideeritud kasumiaruanne (skeem 1)                                                      | 14 |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                                                          | 15 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne                                                 | 16 |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD                                           |    |
| Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted | 17 |
| Lisa 2 Raha                                                                                  | 24 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                                                  | 24 |
| Lisa 4 Maksud                                                                                | 24 |
| Lisa 5 Varud                                                                                 | 25 |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud                                                    | 25 |
| Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtted                                                             | 25 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud                                                              | 27 |
| Lisa 9 Materiaalne põhivara                                                                  | 29 |
| Lisa 10 Laenukohustused                                                                      | 30 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                                                                  | 32 |
| Lisa 12 Müügitulu                                                                            | 33 |
| Lisa 13 Muud äritulud                                                                        | 33 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused                                                  | 33 |
| Lisa 15 Muud tegevuskulud                                                                    | 33 |
| Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega                                                          | 34 |
| Lisa 17 Potentsiaalsed kohustused                                                            | 35 |
| Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad                                                  | 35 |
| Lisa 19 Tööjõukulud                                                                          | 35 |
| Lisa 20 Kapitali- ja kasutusrent                                                             | 36 |
| Lisa 21 Konsolideerimata finantsaruanded                                                     | 37 |
| Juhatuse allkirjad 2009. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele                          | 41 |
| AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS                                                                      | 42 |
| MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK                                                      | 43 |
| Osanike nimekiri                                                                             | 44 |

**Kontserni lühiiseloostus ja kontaktandmed**

Rime Grupp on kinnisvara alal tegutsev kontsern, mille peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus, investeerimine, haldamine, vahendus, hindamine ja konsultatsioon.

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Juriidiline aadress: | Tatari 64<br>10134<br>Tallinn                  |
| Äriregistri nr.:     | 10841930                                       |
| Telefon:             | 6 837 777                                      |
| Faks:                | 6 837 788                                      |
| E-mail:              | <a href="mailto:rime@rime.ee">rime@rime.ee</a> |
| Audiitor:            | Alliott Kangust OÜ                             |

## Tegevusaruanne

### Üldinfo

Kontsern, mille emaettevõtteks on OÜ Rime tegeleb kinnisvaraga ja sellega seotud tegevustega Tallinnas ja Harjumaal. Kontserni kuulub 11 tütarettevõtet ja 1 sidusettevõte, milleks on AS Rime Kinnisvara (100%), AS Rime Kinnisvara Vahendus (100%), OÜ Rime Kinnisvara Projektijuhtimine (100%), OÜ Titaan Invest (100%), OÜ Joshua (100%), OÜ Beltoise (100%), OÜ Henwood Trade (100%), OÜ Delgado (100%), Uus Päike OÜ (100%), OÜ Langford (100%), OÜ Skype Invest (100%) ja OÜ Roheline Arendus (40%).

### Kinnisvaraturust ja selle arengutest

#### Elamispiinnad

Eesti majandus pöördus varasemalt kiirelt tõusult 2008.a. II kvartalis langusesse. Maailma majanduse ja rahaturgude arengute taustal tuleb ka Eestil üle elada suhteliselt pikk madalseis. Ühelt poolt muudab olukorra keeruliseks tarbimise ja nõudluse vähenemine meie peamistel eksportturgudel ning teisalt kitsad olud ning usalduse puudumine rahaturgudel. Kuigi on kärbitud 2009.a. eelarvet ning piiratud avaliku sektori kulutusi, samuti on erasektor astunud aktiivselt samme majanduslangusega kohanemiseks, siis ei piisa sellest majandussurustisest kiireks väljatulemiseks, kuna palju sõltub sellest, kuidas kulgevad arengud mujal maailmas. Muutused tööjõuturul Eestis avaldusid selgelt 2008.a. IV kvartalis, mil töötuse määr hakkas tasapisi kasvama. Töötuse kasv on saanud suurema hoo 2009.a. alguses ning jätkas samas joones tipnedes 2009.a. IV kvartalis. Tööpuuduse suurenemist ennustatakse ja 2010 aastal. Kuna töötuse määr suureneb, elanike sissetulekud ja vara sh kinnisvara väärtused vähenevad, siis on vähenenud sisetarbimisest juhitud inflatsioonimäär (Eesti Panga prognoosi kohaselt 2010.aastal kuni -0,4%). Seetõttu on tõenäoline, et nominaalsest langusest hoolimata jääb elanike reaalsissetulek siiski positiivse kasvuga. Eesti eesmärk on jätkuvalt euro kasutuselevõtt, mis mõjub positiivselt siinsele investeerimiskliimale ning koos stabiilse maksupoliitikaga peaks aitama kaasa nii välisinvesteeringute tegemisele Eestisse kui ka Eesti oma investorite panustamisele siinsesse majandusse.

2009. aastal sooritati 26 550 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 18 miljardit krooni. Kui aasta kolmes esimeses kvartalis oli ostu-müügitehinguid 2008. aasta vastavate kvartaliga võrreldes vähem, siis IV kvartalis toimus tõus. IV kvartalis suurenes kinnisvara ostu-müügitehingute arv 2008. aasta IV kvartaliga võrreldes 13% ja 2009. aasta III kvartaliga võrreldes 30%.

Aasta kokkuvõttes vähenes tehingute arv 2008. aastaga võrreldes 23% ja tehingute koguväärtus 47%. Ostu-müügitehingu keskmine väärtus oli 2009. aastal 682 200 krooni, mis on 31% väiksem kui 2008. aastal keskmiselt. Ostu-müügitehingu keskmine väärtus on märkimisväärselt ehk ligi poole vähenenud Kirde-Eestis (46%). Lääne-Eestis vähenes ostu-müügitehingu keskmine väärtus 39%, Põhja-ja Lõuna



Eestis kummaski ligi kolmandiku. Kesk-Eestis näitaja oluliselt ei muutunud. Kõige enam vähenes korterite ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (vastavalt 31% ja 55%). IV kvartalis tõestati 8285 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 5 miljardit krooni. Eelmise kvartaliga võrreldes suurenes tehingute väärtus 33% ja vähenes 2008. aasta IV kvartaliga võrreldes 18%. Tehingute arvu ja väärtuse kasvu tingis esmajoonel hoonestamata kinnisasjade tehingute arvu ja väärtuse kahekordistumine. Ostu-müügitehingu keskmine väärtus oli IV kvartalis 633 400 krooni, mis on eelmise kvartaliga võrreldes 2% suurem ja 2008. aasta IV kvartaliga võrreldes 27% väiksem.

### Korterid

“Mägede” tüüpkorterite turg on olulisim osa Tallinna kinnisvaraturust, ligi kolmandik tehingutest toimub just nende korteritega. Huvi tüüpkorterite vastu põhineb ostjatele sobival hinnatasemel, soodsal asukohal ning olemasoleval infrastruktuuril.

Lasnamäel on väljakujunenud eelistatavad rajoonid, kus hinnad ületavad piirkonna keskmist. Enimnõutud on kesklinna poolseimas osas paiknevad korterid (Liikuri, Laagna, Sikupilli, jt.). Kesklinnast kaugemal asuvate piirkondade (Ümera, Raadiku, Sinimäe, Mahtra tn.) populaarsus on pärast Laagna tee ehituse lõpetamist oluliselt tõusnud, sealset piirkonda iseloomustavad ka uuemad majad. Mustamäe piirkonnas on enimnõutud kesklinnapoolseimas osas paiknevad korterid (Siili, Sääse, jt.), kuna sealsed korterelamud on uuemad ja ümbruskonna heakord on oluliselt parem vanematest rajoonidest (Vilde tee lõpuosa, Akadeemia tee, jt.), samuti annavad eelistusele omakorda taganttõuke selle rajooni lähedusse koondunud teenindus- ja kaubandusasutused. Hinnatud on ka roheline piirkonna lähedus, mida peetakse samuti oluliseks näitajaks (Sütiste tee). Omaette klassi moodustavad eriprojektiga, tornelamutes ning kivimajades paiknevad korterid, mida hinnatakse suurusjärgu võrra kõrgemalt kui tüüppaneelilamutes paiknevaid pindasid. Pikemas perspektiivis hakkavad sarnaselt kesklinnale ka äärelinnades hinnad enam diferentseeruma. Määravaks saab maja haldaja võime hoonet madalate kuludega korras hoida ning investeerida senisest efektiivsematesse kütteseadmetesse, mis hoiavad igakuised kulud madalad. Remontimata ning kõrgete küttekuludega hoonete puhul hakkab nõudlus järjepidevalt kahanema.

**Pirita linnaosa** laiub 18,7 ruutkilomeetril ja seal elab üle 14 000 elaniku. Linnaosa eelisteks on piirkonna hea teede- ja transpordiühendus, väljakujunenud infrastruktuur, asukoht kesklinna suhtes ja üldine hoonestus. Linnaosa tõmbenumbriks on liivarand, mis on Tallinna randadest rahvarohkeim ning populaarseim.

Pirita on eelkõige tuntud kui eramute ja paarismajade rajoon, sellest tulenevalt on ka nõudlus kinnisvaraobjektide järele olnud püsiv. Piirkonniti on Pirital hinnatuimad Maarjamäe ja Merivälja. Tugevat nõudlust põhjustab eelkõige ostjate soov kolida juba valmis ja väljakujunenud elukeskkonda, mida Pirita ka pakub. Eelistatud on optimaalse suurusega (kahe- ja kolmetoalised), hoone keskmistel korrustel asuvad korterid. Nelja – ja enamatoaliste korterite müük on raskendatud. Pirita linnaosas on korterite hinna olulisemateks mõjutajateks kaugus Tallinna kesklinnast ja merest. Merevaatega korteritele on suurem nõudlus ja vaate puhul võib väärtus olla ca 10% kõrgem (võrreldes samas majas paiknevate teiste korteritega). Piirkonniti on Pirital hinnatuimad Maarjamäe ja Merivälja. Kuigi uute korterite ostuhuvi on vähenenud



ning arendusprojektid on hindu alandanud, leidub mõistliku hinnaga pakkumistele siiski ostjaid. Hinnad diferentseeruvad korterelamute siseselt 5 - 10%, kus määravaks on korteri asukoht hoones, avanevad vaated ning ilmakaared. Positiivselt mõjuvad piirkonna hindadele Pirita ranna lähedus ning juba väljakujunenud infrastruktuur.

Läbi aegade on kesklinn olnud Tallinna nõutuim ning atraktiivseim piirkond. Kesklinna kasuks räägib kaubandus- ja teenindusasutuste ning meelelahutuskohdade lähedus, miinuseks on kindlasti parkimisprobleemid ning suuremate magistraalide ääres paiknevate elamute puhul ka liiklusrum. Antud asukoha eelisteks on piirkonna hea teede- ja transpordiühendus, väljakujunenud infrastruktuur, asukoht kesklinna suhtes ja üldine hoonestus. Vanalinna vahetus läheduses ja sadama piirkonnas asuvad Eesti elavaimad äri- ja kaubanduspiirkonnad, mille kulminatsiooniks võib pidada Liivalaia tänava, Tartu maantee ja Maakri tänava piirkonda kerkinud kõrghooneid. Kesklinnas paikneb ka suurem osa Eesti ühiskondlike ja kultuuriasutusi, samuti arvukaid muuseume, teatreid, valitsusasutusi jne.

Kesklinna korterile on suurem võimalus leida üürilist. Nõudlik ja jõukam klient on nõus maksma kõrgemat hinda erilahenduste eest, mida pakuvad just kesklinna vanemad majad, mida aga ei paku äärelinna tüüpkorterid. Enimnõutuks jäävad tulevikuski kesklinnas Eesti-aegsetes ja Stalini-aegsetes kivi-elamutes ning atraktiivse välisarhitektuuriga uuselamutes paiknevad korterid. Tähelepanu tuleks siiski pöörata naaberkruntide võimalikule hoonestusele, et ei tekiks olukorda, kus tänase kauni vaate asemel võib homme olla vaade naabermaja aknasse, mis kindlasti korteri turuväärtust ei tõsta. Järjest enam on ostjate huviorbiidis korterid, mis tüüpstandardile ei vasta. Müügihinnad vanemates kesklinna korterelamutes algavad keskmiselt 15 000 kr/m<sup>2</sup> ja ulatuvad kuni 25 000 kr/m<sup>2</sup>. Kindlasti leidub hinnatavas piirkonnas ka kortereid, mille müügihinnad väljuvad eeltoodud hinnavahemikust, sõltuvalt korteri olemusest. Kesklinna otsitakse tavaliselt suuremaid remonti vajavaid kortereid atraktiivse välisarhitektuuriga elamutesse hinnatavatesse piirkondadesse, et neist kujundada oma maitse järgi stiilne ja kvaliteetne kodu.

### **Maad ja majad**

Maade ja majade müügiperioodid on oluliselt pikenenud. Pakkumist on niivõrd palju, et ostjad ei tunne vajadust ostuotsuse tegemisega kiirustada. Eramute keskmine müügiperiood oli 2009. aastal vahemikus pool aastat kuni üks aasta. Müügiperioodi pikkust mõjutab otseselt ka müügihind, kuid vähem väärtustatud asukohas krundi müümine – isegi soodsa hinnaga – on tänases kinnisvaraturu olukorras üsna keeruline. Suhteliselt kiiresti leiavad uue omaniku hinnatud asukohas paiknevad ning kvaliteetselt ehitatud kõrgema hinnaklassi eramud, millel puuduvad otsesed turuväärtust alandavad tegurid. Praeguses turusituatsioonis kodu otsivad inimesed on oma otsustes väga põhjalikud, mõeldakse läbi vajadused ja nõudmised uuele kodule. Sageli valitakse looduskauni piirkonna asemel maja teises linnaosas, kuna see on koolile, lasteaiale, töökohale lähemal.

Ostjate eelistused on võrreldes paari aasta taguse ajaga palju muutunud. Kui varem jätkus ostjaid nn põllupealsetes arenduses paiknevatele ca 1500 m<sup>2</sup> suurustele kruntidele, siis praegu eelistatakse pigem alates 3000 m<sup>2</sup> suurusega kõrghaljustusega krunte, mis võimaldavad rohkem privaatsust. Jätakuvalt on huvi ka veekogude ääres paiknevate kinnistute vastu, mille hinnad võivad sisemaal paiknevate kinnistute hindadest erineda mitmeid kordi.

juhatuse liige .....



Pakkumine on oluliselt suurenenud paljude arendusprojektide müügile tuleku tõttu, samuti on pakkumist suurendanud ka see, et kunagi ostetud kruntide eest ei suudeta enam pangalaenu tasuda, mistõttu osutub vajalikuks krundid realiseerida. Kuigi rahaline kaotus võib osutuda suhteliselt suureks, on ikkagi otstarbekam krunt maha müüa ja vähendada maksukoormust.

Tippajaga (2007. aasta kevad/talv) võrreldes langesid 2009. aastal hoonestamata kruntide hinnad ca 60-70%. Jällegi peab märkima, et suurema hinnalanguse on läbi teinud põllupealsetes arendusprojektides paiknevad krundid. Samuti on hinnalangust mõjutanud ka pankade karmistunud laenupoliitika, mille kohaselt on vajalik piisava omakapitali olemasolu krundi soetamiseks. Lisaks soovivad pangad näha ka krundile projekteeritava elamu projekti ja ehituskalkulatsioone, mis seavad paljud ostjad keerulisse olukorda. Hetkel moodustavad kruntide ostjate põhilise sihtgrupi peamiselt inimesed, kes on müünud oma endise eluaseme ning ostavad krundi omavahendite eest, mitte ei kasuta laenuraha.

Praegusel kinnisvaraturul võib leida väga hea hinna ja asukohaga krunte. Kui paar aastat tagasi käis krundi ostmise paljudele inimestele üle jõu, siis täna on hinnad niivõrd palju langenud, et võimaldavad endale soetada elamukrundi. Nagu eelpool mainitud, leidub tänasel kinnisvaraturul palju hea hinnaga krunte. Lisaks on langenud ka ehitushinnad, seega on just praegu õige hetk krundi ostuks ja ehituse alustamiseks, saamaks endale kodu oma majas.

### **Äripinnad**

Vakantsuse tõus, üürihindade langus ja piiratud nõudlus iseloomustab kinnisvaraturgu terves Eestis. Büroopindade turgu ilmestas seni jätkuv nõudlus uute kaasaegsete pindade järele, kuid majandust tabanud langusfaas on tekitanud 2008. aastast tuntava ülepakkumise büroopindade turul, tuues kaasa suure hinnalanguse. Varasem omanike keskne turg on pöördunud selgelt üürnike turuks. Järjest hoolikamalt valitakse pinnad vastavalt oma vajadustele. Olemasolevates uutes ja väga heas asukohas büroohoonetes on vakantsus endiselt väike, samal ajal on suur pakkumine vanemates kontorihoonetes ning äärelinna uutes büroohoonetes. Tulenevalt kesklinna uute kontoripindade senisest vähesest pakkumisest ning üha suurenenud vajadusest piisava hulga parkimiskohtade järele on ehitatud üha enam kontorihooneid Mustamäele, Järve ja Ülemiste piirkonda. Äärelinna ja kesklinna äärealadele rajatud või rajatavate uute büroohoonete valmimine ja kinnisvaraturu langus on toonud kaasa olukorra, kus pakkumine ületab oluliselt nõudlust ning mitmed uued büroohooned on silmitsi suure vakantsusega. Arendajad on sunnitud tulema üürnikele poolele teele vastu, rakendades loovaid lahendusi uute huviliste ligimeelitamiseks ja pakkudes senisest paindlikumaid tingimusi olemasolevate üürnike huvi säilitamiseks. Oluliseks saavad parkimisvõimalused ja muud lisaväärtused. Kui seni rajatud südalinna uute büroohoonete puhul leidsid paljud pinnad üürniku ilma avaliku pakkumiseta, olemasolevate üürnike laienemissoovide või juba eelnevalt ootel olnud klientide näol, siis praeguseks on ka see trend muutunud ning pigem on sooviks üüripinna vähendamine. Bürooruumide ja kaubanduspindade turul on märgata sarnast trendi - üürnikud koonduvad suurematesse hoonetesse, olles seega aktiivse tegevuse keskmes. Koos 2009. aastal valmivate büroopindadega (keskmiselt 59 000 ruutmeetrit) kasvab kogumaht võrreldes 2006. aastaga 75%. Põhjustatuna järsult halvenenud



majandusolukorrast ja vähenevast likviidsusest võib oodata ka mitmete bürooprojektide valmimise viibimist. Vakantsusmäär tõusis sel aastal oluliselt, mis omakorda vähendas üürimäärasid ja lõi paindlikumad võimalused üürnikele just B-klassi büroopindade segmendis. Kasutades ära langevaid üürihindu ja suurt pakkumist uutele kvaliteetsetele büroopindadele, kolisid mitmed ettevõtted C-klassi pindadelt uutele kaasaegsetele pindadele, hoides sellega kulud samal tasemel ja tihti isegi neid vähendades.

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

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

OÜ Rime hinnangul on kinnisvaraturul hinnalangus valdavas osas peatunud, kuid endiselt on varasemast oluliselt pikem eluaseme müügiperiood. Tehingumahud on võrreldes 2009. aastaga hakanud tõusutrendi näitama. Põhiline hinnalangus jäi 2008.a. neljandasse kvartalisse ja 2009. aasta esimesse poolaastasse. Laenuvõimelisi kliente jääb siiski järjest vähemaks ning uusi arendusprojekte arendajate poolt pikalt kaalumata enam ette ei võeta ning üritatakse realiseerida olemasolevaid. Kindlasti näeb ka edaspidi pakkumishindade langemisi, kuna eelkõige eramud ning krundid on ostjate jaoks endiselt liiga kõrgete hindadega. Peamiseks probleemiks on olemasoleva vara raskendatud müük soovitud hinnaga, kõrged laenuintressid ja laenu saamine. Kindlasti ei ole oma madalaimat hinda saavutanud halva ehituskvaliteedi, olematu infrastruktuuri ja poolikute kommunikatsioonidega põllupealsed arenduspiirkonnad. Keskkonna, ehituskvaliteedi ja asukoha poolest kvaliteetsemate elukohtade puhul hinnad stabiliseeruvad, kuid madalama kvaliteediga kinnisvara hinnad langevad veelgi.

### Äritegevus

2009.aasta lõppes 46,6-miljoni kroonise kahjumiga, mis oli tingitud varade ümberhindamisest tekkinud kahjumitest ja kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kahjumist. Aruandeperioodil müüdi ligi 100% eelmisel aastal alustatud arendusobjektist ning paar väiksemat varudena kajastatud objekti, mille tulemusena moodustas tulu kinnisvara müügist ligi 43% kogu müügituludest. Mitme objektiga jätkusid vähesel määral müügiks ettevalmistavad tegevused, kuid arvestades kinnisvaraturu hetkeolukorda on arendusobjektide aktiivne protsess peatatud ning jäetud ootama üldist majanduse stabiliseerumist. Tingituna üürihindade olulisest langusest ning paljude üürnike lahkumisest langes 2009.a. üüritulu võrreldes eelmise



aastaga ligikaudu 16,6%. Suure languse osaliseks sai ka kinnisvarabüroode tegevus (hindamine, vahendusteenus) – eelmise aastaga võrreldes langes see üle 58%, moodustades 2009.a. müügitulust 12,3%. Arvestades tulude langust, tegi ettevõtte korrekture ka kuludes: tegevuskulud vähenesid 2008. aastaga võrreldes üle 85% ning palgakulud vähenesid üle 50%. Kiire reageerimine hindade muutusele ja paindlikkus üürilepingute sõlmimisel ning kulude korrektuur ja pidev analüüs olid määravad tegurid 2009. aasta tulemuste kujunemisel.

Kontserni 2009.aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli –3 413 107 krooni, sellest äritegevuse rahavoog 14 412 210 krooni, mida mõjutasid enim ärikasum(-kahjum) –42 758 776 krooni, korrigeerimine kahjumiga kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 22 424 346, korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu müügikahjumiga 28 836 499 krooni ning varude muutus 9 746 031 krooni. Kontserni rahavoog investeerimistegevusest oli 253 487 krooni, ettevõtte rahavoog finantseerimistegevusest oli –18 078 804 krooni.

**Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika.**

|                                      | 2009   | 2008   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Puhaskasumimarginaal                 | -157%  | -285%  |
| Ärikasumimarginaal                   | -144%  | -272%  |
| Omakapitali tootlus                  | -20,8% | -46,7% |
| Aktivate tootlus                     | -14,9% | -35,8% |
| Omakapitali määr                     | 71,4%  | 71,6%  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,36   | 1,15   |

*Puhaskasumimarginaal: puhaskasum(-kahjum)/müügitulu*

*Ärikasumimarginaal: ärikasum(-kahjum)/müügitulu*

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

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

*Omakapitali määr: omakapital/koguaktivad*

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad/lühiajalised kohustused*

### Äritegevuse riskid

#### Tururisk

Kinnisvaraala tegevus jaguneb laias laastus kolmeks: arendus, haldus ja konsultatsioon (hindamine, vahendus). Investeeringuobjektidel sõlmitavad üürilepingud on reeglina pikaajalised, mis tagavad ettevõttele ka pikaajalise tulu.

Sellest tingituna võivad aga nii positiivset kui negatiivset mõju avaldada muutused pakutavate üüripindade hindades, mis on hetkel välistatud sidudes üürihinna tarbijahinnaindeksiga.

Oluliselt keerulisem on prognoosida nõudluse muutust elamuarenduses, mis mõjutab nii arendustegevust kui ka konsultatsiooniteenuse osutamist. Kuna arendustegevus

võib kujuneda üsnagi pikaajaliseks, on äärmiselt keeruline vastata arenduse algfaasis küsimustele “Milliseks kujuneb kinnisvaraturg objekti müügiperioodiks?”, “Mida teevad intressid?”, “Milliseks kujunevad ehitusteenuse hinnad?”. Võimalike probleemide tuvastamiseks ning riskide juhtimiseks järgime hoolega muutusi müügistatistikas. Ühe võimalusena on kasutatud nn. eelmüüki, kus esimesel võimalusel sõlmitakse ostjaga eelleping ning võetakse lepingu täitmise tagamiseks tagatisraha. Samas jätab müügiga liiga vara alustamine võimaluse, et varakult kokkulepitud hinnad jäävad alla müügihetkel kehtivatele turuhindadele ehk objektilt ei ole võimalik teenida maksimaalset tulu. Seetõttu otsustatakse müügi alustamise hetk iga objekti puhul eraldi arendustegevuse käigus. Oskustööliste defitsiit ei ole vähenenud ning ehitusmaterjalide tarnetähtjad on seoses tellimuste mahu vähenemisega pikenenud. Nimetatud riskidega tuleb arvestada eelkõige pikaajaliste arendusobjektide äriplaani koostamisel.

#### **Tegevusrisk**

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

#### **Krediidirisk**

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

#### **Intressirisk**

31.12.09 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 75 562 725 krooni, sellest lühiajalisi laenu- ja kapitalirendikohustusi 3 001 567 krooni, pikaajaliste laenude ja kapitalirendikohustuste lühiajalisi tagasimakseid 23 573 996 krooni ning 48 987 162 krooni pikaajalisi laene. Kuna ettevõtte kavatses tähtajaliselt tagastada enamus lühiajalistest laenudest ning pikaajaliste laenulepingute sõlmimisel on hoolikalt analüüsitud laenu tagasimaksmise võimalusi, siis ei ole nende kohustuste intressiriskide maandamist peetud otstarbekaks.



**Ettevõtte ja inimesed**

Kaasaegse ettevõtte edukuse võtmeks on pädev, motiveeritud ning koostööle orienteeritud meeskond. Rime kontserni ettevõtted hindavad kõrgelt professionaalsust ning investeerivad inimestesse.

2009.aastal andsid oma panuse kontserni igapäevatöösse 32 inimest, neist 10 töölepinguga, ülejäänud koostöölepinguga. Täistööajaga töötajatele makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga oli 2 369 694 krooni.

OÜ Rime juhatus on 2-liikmeline. Nende brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga 2009.aastal oli 142 228 krooni. Käesoleval hetkel töötavad juhatuse liikmed töölepingu alusel, mille lõpetamisel on ette nähtud seadustest tulenevad kompensatsioonid.

**Väljavaated 2010. aastaks**

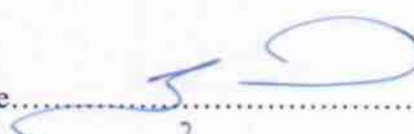
Kinnisvarasektori käekäiku mõjutab kõige enam riigi majanduse areng, investeerimiskliima ja raha pakkumine. Kuivõrd ükski eelnimetatud näitajatest hetkel kinnisvarasektori tegevust ei soosi, on OÜ Rime võtmeküsimuseks ka 2010.aastal üüriobjektide täituvus ja üüritulude laekumine ning püsikulude hoidmine minimaalsel tasemel.

Meie prognoosi kohaselt kasvab 2010.a. eluasemeturul tehinguaktiivsus ning alustatakse üksikute elamispindade arendusega. Lõplikult pole selge, milliseks kujuneb 2010.aastal laenuturg ning kui suur on võimalike laenuklentide ja kodu soetajate hulk. Tuginedes sellisele prognoosile oleme valmis turu mõningaseks aktiveerumiseks ning jätkame oma arendustegevusega selles graafikus.

Kuna üüripindade nõudlus on oluliselt vähenenud, prognoosime üüriobjektide täituvuse vähenemist ning hindade stabiliseerumist. Vahendusteenuse ning hindamisteenuse mahtude osas prognoosime väikest tõusu võrreldes 2009. aastaga.

Usume, et kinnisvarasektori raskeimad ajad jäid 2009. aastasse ning 2010.aasta kujuneb stabiliseerumise aastaks meie koostööpartneritele, klientidele, ettevõtte töötajatele ja aktsionäridele.

juhatuse liige.....



**Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne**  
**Juhatus kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 12 kuni 40 toodud OÜ Rime 2009.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
3. kontsern ja OÜ Rime on jätkuvalt tegutsev.

  
juhatuse liige  
Aivar Aigro  
juhatuse liige  
Meelis Smilo

14. juuni 2010. a.  
(allkirjastamise kuupäev)

juhatuse liige.....

12  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 21. 06. 2010  
Allkiri/signature ..... HK  
Alliott Kangust OÜ



**Konsolideeritud bilanss**

(kroonides)

|                                                 | 31.12.09.a.        | 31.12.08.a.        | Lisa nr. |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------|
| <b>AKTIVA (varad)</b>                           |                    |                    |          |
| <b>Käibevara</b>                                |                    |                    |          |
| Raha                                            | 5 739 656          | 9 152 763          | 2        |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 3 728 973          | 2 519 589          | 3,4      |
| Varud                                           | 1 694 426          | 11 277 505         | 5        |
| <b>Käibevara kokku</b>                          | <b>11 163 055</b>  | <b>22 949 857</b>  |          |
| <b>Põhivara</b>                                 |                    |                    |          |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 3 568 753          | 3 732 019          | 6,7      |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 260 518 458        | 313 431 882        | 8        |
| Materiaalne põhivara                            | 4 898 215          | 5 557 046          | 9        |
| <b>Põhivara kokku</b>                           | <b>268 985 426</b> | <b>322 720 947</b> |          |
| <b>AKTIVA (varad) KOKKU</b>                     | <b>280 148 481</b> | <b>345 670 804</b> |          |
| <b>PASSIVA (kohustused ja omakapital)</b>       |                    |                    |          |
| <b>KOHUSTUSED</b>                               |                    |                    |          |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |                    |                    |          |
| Laenukohustused                                 | 26 760 228         | 15 002 714         | 10       |
| Võlad ja ettemaksed                             | 4 252 175          | 5 012 805          | 4,11     |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>            | <b>31 012 403</b>  | <b>20 015 519</b>  |          |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |                    |                    |          |
| Pikaajalised laenukohustused                    | 48 987 162         | 77 945 640         | 10       |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>            | <b>48 987 162</b>  | <b>77 945 640</b>  |          |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         | <b>79 999 565</b>  | <b>97 961 159</b>  |          |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |                    |                    |          |
| Vähemusosalus                                   | 0                  | 0                  |          |
| <b>Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital</b> |                    |                    |          |
| Osakapital                                      | 40 000             | 40 000             |          |
| Kohustuslik reservkapital                       | 4 000              | 4 000              |          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum             | 246 706 200        | 399 402 009        |          |
| Aruandeaasta kasum (-kahjum)                    | -46 601 284        | -151 736 364       |          |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         | <b>200 148 916</b> | <b>247 709 645</b> |          |
| <b>PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU</b> | <b>280 148 481</b> | <b>345 670 804</b> |          |

juhatuse liige .....

13

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date ..... 21.06.2010

Allkiri/signature ..... *VR*

Alliott Kangust OÜ

**Konsolideeritud kasumiaruanne**

(kroonides)

**SKEEM 1**

|                                            | 2009.a.            | 2008.a.             | Lisa nr. |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------|
| Müügitulu                                  | 29 688 821         | 53 210 103          | 12       |
| Muud äritulud                              | 525 860            | 683 068             | 13       |
| Kaubad ja teenused                         | -16 818 844        | -27 922 938         | 14       |
| Muud tegevuskulud                          | -1 611 562         | -11 358 906         | 15       |
| Tööjõukulud                                |                    |                     |          |
| palgakulu                                  | -1 768 595         | -3 589 504          |          |
| sotsiaalmaksud                             | -601 099           | -1 195 302          |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus          | -776 194           | -853 836            | 8,9      |
| Muud ärikulud                              | -51 397 163        | -153 586 293        |          |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                  | <b>-42 758 776</b> | <b>-144 613 608</b> |          |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>              |                    |                     |          |
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete     | -163 266           | -316 358            |          |
| aktsiatelt ja osadelt                      |                    |                     |          |
| Intressikulud                              | -3 672 075         | -5 767 554          |          |
| Muud finantstulud ja -kulud                | 291 453            | 150 095             |          |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>        | <b>-3 543 888</b>  | <b>-5 933 817</b>   |          |
| <b>Kasum ( kahjum ) majandustegevusest</b> | <b>-46 302 664</b> | <b>-150 547 425</b> |          |
| Tulumaks                                   | -298 620           | -1 188 939          |          |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum ( -kahjum )</b> | <b>-46 601 284</b> | <b>-151 736 364</b> |          |
| sh. Emaettevõtja osanike osa kahjumist     | -46 601 284        | -151 736 364        |          |
| Vähemusosaluse osa kahjumist               | 0                  | 0                   |          |

juhatuse liige .....



14

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date ..... 21.06.2010

Allkiri/signature ..... 

Alliott Kangust OÜ



**Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudne meetod)**  
**(kroonides)**

| <b>Rahavood äritegevusest</b>                             | <b>2009.a.</b>     | <b>2008.a.</b>    | <b>lisa nr.</b> |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| Ärikasum                                                  | -42 758 776        | -144 613 608      |                 |
| <u>Korrigeerimised:</u>                                   |                    |                   |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                         | 776 194            | 853 836           | 8,9             |
| Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest        | 28 836 499         | 172 793           | 8,9             |
| Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest | 22 424 346         | 153 240 000       | 8,9             |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus                        | -76 935            | 1 788 004         |                 |
| Varude muutus                                             | 9 746 031          | 11 546 573        |                 |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus                    | -487 339           | -1 573 598        |                 |
| Makstud intressid                                         | -3 749 190         | -6 305 813        |                 |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                | -298 620           | -1 188 939        |                 |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                       | <b>14 412 210</b>  | <b>13 919 248</b> |                 |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                   |                    |                   |                 |
| Kinnisvarainvesteeringu soetus                            | -279 338           | -245 540          |                 |
| Kinnisvarainvesteeringu müük                              | 445 000            | 0                 |                 |
| Masinate ja seadmete soetus                               | 0                  | -49 915           |                 |
| Materiaalse põhivara soetus                               | 0                  | -384 181          |                 |
| Materiaalse põhivara müük                                 | 0                  | 4 061             |                 |
| Antud laenud                                              | -220 000           | 0                 |                 |
| Antud laenude tagasimaksed                                | 14 160             | 27 160            |                 |
| Saadud intressid                                          | 293 665            | 147 120           |                 |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>             | <b>253 487</b>     | <b>-501 295</b>   |                 |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                  |                    |                   |                 |
| Saadud laenud                                             | 2 763 219          | 15 494 399        |                 |
| Laenude tagasimaksed                                      | -12 289 288        | -19 653 051       |                 |
| Saadud ja tagasimakstud arvelduskrediidi muutus           | -7 429 355         | 3 243 022         |                 |
| Makstud dividendid                                        | -1 123 380         | -4 472 675        |                 |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>            | <b>-18 078 804</b> | <b>-5 388 305</b> |                 |
| <b>Rahavood kokku</b>                                     | <b>-3 413 107</b>  | <b>8 029 648</b>  |                 |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>         | <b>9 152 763</b>   | <b>1 123 115</b>  |                 |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                  | <b>-3 413 107</b>  | <b>8 029 648</b>  |                 |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>           | <b>5 739 656</b>   | <b>9 152 763</b>  |                 |

juhatuse liige .....

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 21.06.2010

Allkiri/signature [signature]

Alliott Kangust OÜ

# Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

|                                      | Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital |               |             |                      |                 | KOKKU        | vähemusalus | KOKKU        |
|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------|-------------|----------------------|-----------------|--------------|-------------|--------------|
|                                      | osakapital                               | reservkapital | kohustuslik | eelmistel perioodide | aruandeperioodi |              |             |              |
|                                      | 31.12.2007                               | 40 000        | 4 000       | 336 101 155          | 65 659 226      | 401 804 381  | 532 709     | 402 337 090  |
| Eelmiste perioodide kasumi jaotamine | 0                                        | 0             | 0           | 65 659 226           | -65 659 226     | 0            | 0           | 0            |
| Otse omakapitalis kajastatud tulud*  | 0                                        | 0             | 0           | 1 581 594            | 0               | 1 581 594    | 0           | 1 581 594    |
| Tütaretevõtte vähemusosa ost         | 0                                        | 0             | 0           | 532 709              | 0               | 532 709      | -532 709    | 0            |
| Makstud dividendid                   | 0                                        | 0             | 0           | -4 472 675           | 0               | -4 472 675   | 0           | -4 472 675   |
| Aruandeaasta kasum                   | 0                                        | 0             | 0           | 0                    | -151 736 364    | -151 736 364 | 0           | -151 736 364 |
| 31.12.2008                           | 40 000                                   | 4 000         | 399 402 009 | -151 736 364         | 151 736 364     | 247 709 645  | 0           | 247 709 645  |
| Eelmiste perioodide kasumi jaotamine | 0                                        | 0             | 0           | -151 736 364         | 151 736 364     | 0            | 0           | 0            |
| Otse omakapitalis kajastatud tulud*  | 0                                        | 0             | 0           | 163 935              | 0               | 163 935      | 0           | 163 935      |
| Makstud dividendid                   | 0                                        | 0             | 0           | -1 123 380           | 0               | -1 123 380   | 0           | -1 123 380   |
| Aruandeaasta kasum(-kahjum)          | 0                                        | 0             | 0           | -46 601 284          | 0               | -46 601 284  | 0           | -46 601 284  |
| 31.12.2009                           | 40 000                                   | 4 000         | 246 706 200 | -46 601 284          | -46 601 284     | 200 148 916  | 0           | 200 148 916  |

\* Eelmistel perioodidel grupisisestest tehingust tingitud korrigeeriv kanne.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2009 moodustas 200 104 916 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 158 082 884 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 42 022 032 krooni.

Osakapital 40 000 krooni jaguneb kaheks osaks nominaalväärtusega 22 000 krooni ja 18 000 krooni.

juhatuse liige .....

Altkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 24.09.2010  
Altkiri/signature .....  
Alliott Kangust OÜ



**Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad****Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Rime 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Rime on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

**A. Konsolideeritud aruannete koostamine****Konsolideerimise põhimõtted**

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2009. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Rime (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtete AS Rime Kinnisvara, AS Rime Kinnisvara Vahendus, OÜ Rime Kinnisvara Projektijuhtimine, OÜ Joshua, OÜ Delgado, OÜ Beltoise, OÜ Henwood Trade, OÜ Titaan Invest, Uus Päike OÜ, OÜ Langford ja OÜ Skype Invest finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 7).

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

**Tütarettevõtted**

Tütarettevõteteks 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.

juhatuse liige .....

Kui emettevõtte omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

### Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

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

### B. Raha ja raha ekvivalendid

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

### C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade

juhatuse liige .....



nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas 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.

#### E. Varud

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

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

#### F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal /, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil

juhatuse liige .....



kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

#### G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

juhatuse liige .....



Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- |                              |         |
|------------------------------|---------|
| • Ehitised ja rajatised      | 5%      |
| • Mootorsõidukid             | 25%     |
| • Muud masinad ja seadmed    | 25%     |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 25%-40% |

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

## H. Kapitali- ja kasutusrendid

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

### Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

juhatuse liige .....

**Ettevõtte kui rendileandja**

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

**I. Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**J. Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.detsember 2007 kestis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.06 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

juhatuse liige .....



**K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused**

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

**L. Tulude arvestus**

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

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

**M. Kohustuslik reservkapital**

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

juhatuse liige .....

**Lisa 2. Raha**  
 (kroonides)

|                 | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|-----------------|------------------|------------------|
| Sularaha kassas | 105 149          | 314 086          |
| Pangakontod     | 5 634 507        | 8 838 677        |
| <b>Kokku:</b>   | <b>5 739 656</b> | <b>9 152 763</b> |

**Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed**  
 (kroonides)

|                                             | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nõuded ostjate vastu                        | 2 096 897        | 1 832 209        |
| <i>sh. ostjatelt laekumata arved</i>        | <i>2 391 813</i> | <i>1 980 786</i> |
| <i>ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>       | <i>-294 916</i>  | <i>-148 577</i>  |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4) | 29 485           | 385 191          |
| Muud lühiajalised nõuded                    | 1 374 283        | 41 305           |
| <i>sh. antud laenud</i>                     | <i>1 360 340</i> | <i>0</i>         |
| <i>muud nõuded</i>                          | <i>13 180</i>    | <i>38 330</i>    |
| <i>intressid</i>                            | <i>763</i>       | <i>2 975</i>     |
| Ettemaksed teenuste eest                    | 228 308          | 260 884          |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku:</b>          | <b>3 728 973</b> | <b>2 519 589</b> |

**Lisa 4. Maksud**  
 (kroonides)

|                       | 31.12.2009    |                | 31.12.2008     |                |
|-----------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Maksu liik            | ettemaks      | maksuvõlg      | ettemaks       | maksuvõlg      |
| Käibemaks             | 29 020        | 176 887        | 377 429        | 208 499        |
| Üksikisiku tulumaks   | 0             | 16 694         | 0              | 78 300         |
| Sotsiaalmaks          | 0             | 34 746         | 0              | 142 114        |
| Töötuskindlustusmakse | 0             | 4 266          | 0              | 3 828          |
| Kogumispension        | 0             | 17             | 0              | 6 870          |
| Maamaks               | 0             | 18 229         | 5 290          | 0              |
| Ettevõtte tulumaks    | 465           | 640            | 2 472          | 1 965          |
| Reklaamimaks          | 0             | 0              | 0              | 0              |
| <b>Kokku</b>          | <b>29 485</b> | <b>251 479</b> | <b>385 191</b> | <b>441 576</b> |

juhatuse liige.....



**Lisa 5. Varud**

| (kroonides)                | 31.12.2009       | 31.12.2008        |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| Müügiks ostetud kinnisvara | 1 694 426        | 11 277 505        |
| <b>Kokku:</b>              | <b>1 694 426</b> | <b>11 277 505</b> |

Informatsioon laenu tagatiseks panditud varude kohta on esitatud Lisas 18.

**Lisa 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud**

| (kroonides)         | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|---------------------|------------------|------------------|
| Sidusettevõtte osad | 3 568 753        | 3 732 019        |
| <b>Kokku:</b>       | <b>3 568 753</b> | <b>3 732 019</b> |

juhatuse liige .....

OÜ Rime

2009. a majandusaasta konsolideeritud aruanne

# Lisa 7. Tütar- ja sidusettevõtted (kroonides)

OÜ Rime omas 2009.aastal järgmistes tütarettevõtetes:

| Tütarettevõtte                       |  | Asukoha- |  | Tegevusala                     |  | Osalus     |            | Bilansiline väärtus emaettevõtte |  |
|--------------------------------------|--|----------|--|--------------------------------|--|------------|------------|----------------------------------|--|
|                                      |  | maa      |  |                                |  | 31.12.2009 | 31.12.2008 | bilansis                         |  |
| AS Rime Kinnisvara                   |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus, haldus     |  | 100%       | 100%       | 800 000                          |  |
| AS Rime Kinnisvara Vahendus          |  | Eesti    |  | Kinnisvara vahendus, hindamine |  | 100%       | 100%       | 237 688                          |  |
| OÜ Beltoise                          |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus, haldus     |  | 100%       | 100%       | 42 000                           |  |
| OÜ Delgado                           |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus             |  | 100%       | 100%       | 42 000                           |  |
| OÜ Henwood Trade                     |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus             |  | 100%       | 100%       | 40 000                           |  |
| OÜ Joshua                            |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus, haldus     |  | 100%       | 100%       | 42 000                           |  |
| OÜ Rime Kinnisvara Projektijuhtimine |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus             |  | 100%       | 100%       | 42 000                           |  |
| OÜ Titaan Invest                     |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus, haldus     |  | 100%       | 100%       | 40 000                           |  |
| Uus Päike OÜ                         |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus             |  | 100%       | 100%       | 40 000                           |  |
| OÜ Langford                          |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus             |  | 100%       | 100%       | 40 000                           |  |
| OÜ Skype Invest                      |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus, haldus     |  | 100%       | 100%       | 40 000                           |  |

OÜ Rime omas 2009.aastal tütarettevõtte kaudu järgmisi sidus- ja tütarettevõtteid:

| Sidus- ja tütarettevõtte |  | Asukoha- |  | Tegevusala         |  | Osalus     |            |                             |  |
|--------------------------|--|----------|--|--------------------|--|------------|------------|-----------------------------|--|
|                          |  | maa      |  |                    |  | 31.12.2009 | 31.12.2008 |                             |  |
| OÜ Roheline Arendus      |  | Eesti    |  | Kinnisvara arendus |  | 40%        | 40%        | AS Rime Kinnisvara Vahendus |  |

Osalus sidusettevõttes

OÜ Roheline Arendus

Osalus sidusettevõtte omakapitalis aasta alguses

3 732 019

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum

-163 266

Osalus sidusettevõtte omakapitalis aasta lõpus

3 568 753

juhatuse liige .....

26

Alkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only  
Kuupäev/date ..... 22.06.2010  
Allkiri/signature .....  
Alliott Kangust OÜ



OÜ Rime

2009. a majandusaasta konsolideeritud aruanne

**Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud  
(kroonides)**

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldo 31.12.2007</b>                   | <b>KOKKU</b>       |
| Kasumid/kahjumid ümberhindlustest         | <b>468 677 976</b> |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>                   | -153 240 000       |
| Parendamised                              | <b>315 437 976</b> |
| Kasumid/kahjumid ümberhindlustest         | 23 998             |
| Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest | -22 424 346        |
| Müük                                      | 9 800              |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>                   | -30 345 000        |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b>     | <b>262 702 428</b> |
| Arvestatud kulumid                        | <b>-1 828 218</b>  |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2008</b>     | -177 876           |
| Arvestatud kulumid                        | <b>-2 006 094</b>  |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2009</b>     | -177 876           |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>                   | <b>-2 183 970</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>                   | <b>466 849 758</b> |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>                   | <b>313 431 882</b> |
|                                           | <b>260 518 458</b> |

juhatusel liige .....

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

|              | Ehitised          |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
|              | 2009              | 2008              |
| Üüritulu     | 13 181 071        | 15 580 268        |
| Halduskulu   | -402 917          | -5 413 684        |
| <b>Kokku</b> | <b>12 778 154</b> | <b>10 166 584</b> |

Informatsioon laenu tagamiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on esitatud Lisas 18.

Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi 31.12.2009.a läbi kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide ümberhindlus.

Ümberhinnatud vara õiglase väärtuse aluseks oli sõltumatu kinnisvaraeksperti hinnang objektide turuväärtusele ning juhtkonna hinnang.

Negatiivne vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas -22 424 346 krooni on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud". Ühe kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti puhul ei olnud võimalik usaldusväärsest määrata selle õiglast väärtust, mistõttu on see kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Nimetatud ehitise osas on pooleli kohtuvaidlus, millest tulenevalt puudub aktiivne turg ning ka alternatiivsed hindamismeetodid ei ole usaldusväärsest rakendatavad.

juhatuse liige .....



**Lisa 9. Materiaalne põhivara**  
(kroonides)

|                                       | Masinaid ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Maa ja ehitised  | Immateriaalne põhivara | KOKKU             |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Soetuskulud 31.12.2007</b>         | <b>0</b>            | <b>3 284 656</b>         | <b>4 929 725</b> | <b>15 572</b>          | <b>8 229 953</b>  |
| Soetamine                             | 49 915              | 312 894                  | 0                | 0                      | 362 809           |
| Rekonstrueerimine                     | 0                   | 0                        | 71 287           | 0                      | 71 287            |
| Müük ja mahakandmine                  | 0                   | -1 988 987               | 0                | 0                      | -1 988 987        |
| <b>Soetuskulud 31.12.2008</b>         | <b>49 915</b>       | <b>1 608 563</b>         | <b>5 001 012</b> | <b>15 572</b>          | <b>6 675 062</b>  |
| Soetamine                             | 0                   | 0                        | 0                | 0                      | 0                 |
| Rekonstrueerimine                     | 0                   | 0                        | 0                | 0                      | 0                 |
| Müük ja mahakandmine                  | 0                   | -310 626                 | 0                | 0                      | -310 626          |
| <b>Soetuskulud 31.12.2009</b>         | <b>49 915</b>       | <b>1 297 937</b>         | <b>5 001 012</b> | <b>15 572</b>          | <b>6 364 436</b>  |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b> | <b>0</b>            | <b>-2 179 958</b>        | <b>-58 660</b>   | <b>-15 572</b>         | <b>-2 254 190</b> |
| Arvestatud kulum                      | -5 540              | -428 001                 | -246 480         | 0                      | -680 021          |
| Müüdud ja mahakantud põhivara kulum   | 0                   | 1 816 195                | 0                | 0                      | 1 816 195         |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2008</b> | <b>-5 540</b>       | <b>-791 764</b>          | <b>-305 140</b>  | <b>-15 572</b>         | <b>-1 118 016</b> |
| Arvestatud kulum                      | -16 620             | -358 466                 | -250 044         | 0                      | -625 130          |
| Müüdud ja mahakantud põhivara kulum   | 0                   | 276 925                  | 0                | 0                      | 276 925           |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2009</b> | <b>-22 160</b>      | <b>-873 305</b>          | <b>-555 184</b>  | <b>-15 572</b>         | <b>-1 466 221</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>        | <b>0</b>            | <b>1 104 698</b>         | <b>4 871 065</b> | <b>0</b>               | <b>5 975 763</b>  |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>        | <b>44 375</b>       | <b>816 799</b>           | <b>4 695 872</b> | <b>0</b>               | <b>5 557 046</b>  |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2009</b>        | <b>27 755</b>       | <b>424 632</b>           | <b>4 445 828</b> | <b>0</b>               | <b>4 898 215</b>  |

Vt. Lisa 20.

juhatusel liige .....

### Lisa 10. Laenukohustused (kroonides)

|                          | Saldo<br>31.12.2009 | Tagasi maksta     |                      |                   | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intressi-<br>määr |
|--------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|                          |                     | 12 kuu<br>jooksul | 1-5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta       |                        |                   |
| Lühiajalised laenud      | 3 185 530           | 3 185 531         | 0                    | 0                 |                        |                   |
| sh. OÜ Bianeti           | 184 664             | 184 665           | 0                    | 0                 | 31.12.2010             | 0%                |
| Sampo pank               | 3 000 866           | 3 000 866         | 0                    | 0                 | 12.05.2010             | 6,7%+1,0%         |
| Kapitalirendikohustused  | 701                 | 701               | 0                    | 0                 | 15.12.2010             | 5,70%             |
| Pikaajalised pangalaenud | 71 599 978          | 23 573 996        | 24 221 695           | 23 804 287        |                        |                   |
| sh. SEB Eesti Ühispank   | 4 309 201           | 680 083           | 3 629 118            | 0                 | 21.12.2012             | 1,96%             |
| SEB Eesti Ühispank       | 9 471 822           | 1 391 300         | 8 080 522            | 0                 | 14.07.2011             | 1,96%             |
| SEB Eesti Ühispank       | 7 273 035           | 1 417 584         | 5 855 451            | 0                 | 26.11.2014             | 1,96%             |
| SEB Eesti Ühispank       | 1 174 711           | 77 787            | 362 795              | 734 129           | 6.03.2018              | 1,95%             |
| Sampo pank               | 743 246             | 52 246            | 270 423              | 420 577           | 16.07.2017             | 1,92%             |
| Sampo pank               | 1 843 631           | 129 677           | 673 739              | 1 040 215         | 23.08.2017             | 1,92%             |
| Sampo pank               | 18 775 000          | 18 775 000        | 0                    | 0                 | 27.04.2010             | 5,92%             |
| Sampo pank               | 28 009 332          | 1 050 319         | 5 349 647            | 21 609 366        | 30.04.2017             | 1,94%             |
| Maa erastamise järelmaks | 876 000             | 0                 | 876 000              | 0                 | 10.11.2015             | 10%               |
| Maa erastamise järelmaks | 18 500              | 0                 | 18 500               | 0                 | 10.01.2011             | 10%               |
| Maa erastamise järelmaks | 66 680              | 0                 | 66 680               | 0                 | 10.09.2012             | 10%               |
|                          | <b>75 747 389</b>   | <b>26 760 228</b> | <b>25 182 875</b>    | <b>23 804 287</b> |                        |                   |

juhatuse liige .....



OÜ Rime

2009. a majandusaasta konsolideeritud aruanne

|                          | Saldo<br>31.12.2008 | Tagasi maksta     |                      |                   | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intressi-<br>määr |
|--------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|                          |                     | 12 kuu<br>jooksul | 1-5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta       |                        |                   |
| Lühiajalised laenud      | 10 666 220          | 10 666 220        | 0                    | 0                 |                        |                   |
| sh. OÜ Bianeti           | 236 000             | 236 000           | 0                    | 0                 | 31.12.2009             | 0%                |
| Sampo pank               | 10 430 220          | 10 430 220        | 0                    | 0                 | 15.06.2009             | 5,6%+0,5%         |
| Kapitalirendikohustused  | 103 026             | 103 026           | 0                    | 0                 | 15.12.2009             | 5,70%             |
| Pikaajalised pangalaenud | 80 972 388          | 4 233 468         | 51 513 856           | 25 225 064        |                        |                   |
| sh. SEB Eesti Ühispank   | 4 948 874           | 582 268           | 4 366 606            | 0                 | 21.12.2012             | 5,35%             |
| SEB Eesti Ühispank       | 10 768 837          | 1 179 314         | 9 589 523            | 0                 | 14.07.2011             | 5,35%             |
| SEB Eesti Ühispank       | 8 619 886           | 1 243 792         | 7 376 094            | 0                 | 26.11.2014             | 5,35%             |
| SEB Eesti Ühispank       | 1 243 786           | 56 468            | 341 474              | 845 844           | 6.03.2018              | 6,16%             |
| Sampo pank               | 791 645             | 47 205            | 265 383              | 479 057           | 16.07.2017             | 5,54%             |
| Sampo pank               | 1 964 355           | 106 821           | 650 883              | 1 206 651         | 23.08.2017             | 5,33%             |
| Sampo pank               | 18 775 000          |                   | 18 775 000           | 0                 | 27.04.2010             | 5,92%             |
| Sampo pank               | 29 060 760          | 1 017 600         | 5 349 648            | 22 693 512        | 30.04.2017             | 5,72%             |
| Sampo pank               | 4 799 245           |                   | 4 799 245            |                   | 2.06.2010              | 5,50%             |
| Maa erastamise järelmaks | 1 051 200           | 0                 | 876 000              | 175 200           | 10.11.2015             | 10%               |
| Maa erastamise järelmaks | 55 500              | 0                 | 55 500               | 0                 | 10.01.2011             | 10%               |
| Maa erastamise järelmaks | 100 020             | 0                 | 100 020              | 0                 | 10.09.2012             | 10%               |
|                          | <b>92 948 354</b>   | <b>15 002 714</b> | <b>52 545 376</b>    | <b>25 400 264</b> |                        |                   |

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 18.

juhatuse liige .....

Alkirjastatud identifitseerimiseks

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date ..... 11.06.2010

Alkiri/signature ..... *NR*

Alliott Kanrust OÜ

**Lisa 11. Võlad ja ettemaksed**  
(kroonides)

|                             | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele           | 1 566 044        | 1 843 321        |
| Võlad töövõtjatele          | 214 333          | 382 235          |
| Maksuvõlad (lisa 4)         | 251 479          | 441 576          |
| Intressivõlad               | 57 419           | 137 946          |
| Muud viitvõlad              | 13 126           | 8 329            |
| Saadud ettemaksed           | 2 149 774        | 2 199 398        |
| <b>Võlakohustused kokku</b> | <b>4 252 175</b> | <b>5 012 805</b> |

juhatuse liige .....

32

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date ..... 21.06.2010

Allkiri/signature ..... [signature]

Alliott Kanarist OÜ



**Lisa 12. Müügitulu**

(kroonides)

| EMTAK        | tegevusala                                                     | 2009              | 2008              |
|--------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 68201        | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (Lisa 20) | 13 275 080        | 15 924 110        |
| 68311        | Kinnisvarabüroode tegevus                                      | 3 669 402         | 8 909 583         |
| 68101        | Enda kinnisvara ost ja müük                                    | 12 744 339        | 28 376 410        |
| <b>Kokku</b> |                                                                | <b>29 688 821</b> | <b>53 210 103</b> |

\*OÜ Rime kogu konsolideeritud müügitulu tekkis Eesti Vabariigis.

**Lisa 13. Muud äritulud**

(kroonides)

| tegevusala                            | 2009           | 2008           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist | 119 167        | 0              |
| Kindlustushüvitised                   | 17 400         | 0              |
| Tulu käibevara müügist                | 0              | 72 809         |
| Saadud trahvid ja viivised            | 340 793        | 508 222        |
| Muud äritulud                         | 48 500         | 102 037        |
| <b>Kokku</b>                          | <b>525 860</b> | <b>683 068</b> |

**Lisa 14. Kaubad ja teenused**

(kroonides)

| tegevusala                        | 2009               | 2008               |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kaubad müügiks                    | -14 407 437        | -17 664 438        |
| Alltöövõtutööd                    | -2 411 407         | -6 168 446         |
| Kahjum käibevarde ümberhindlusest | 0                  | -3 919 113         |
| Kommunaalkulud                    | 0                  | -170 941           |
| <b>Kokku</b>                      | <b>-16 818 844</b> | <b>-27 922 938</b> |

**Lisa 15. Muud tegevuskulud**

(kroonides)

|                                     | 2009              | 2008               |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Kinnisvarainvesteeringu halduskulud | -402 917          | -5 413 684         |
| Muude objektide halduskulud         | -227 893          | -665 764           |
| Juhtimis- ja konsultatsioonikulud   | -322 240          | -2 500 591         |
| Transpordikulud                     | -805 775          | -820 108           |
| Üldhalduskulud                      | 331 183           | -1 586 759         |
| Muud kulud                          | -183 920          | -372 000           |
| <b>Kokku</b>                        | <b>-1 611 562</b> | <b>-11 358 906</b> |

juhatuse liige .....

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Initialed for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 21.06.2010  
 Allkiri/signature ..... HR  
 Alliot Kangust OÜ

**Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega**  
**(kroonides)**

|                                       | 2009             |                | 2008             |                |
|---------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                       | ost              | müük           | ost              | müük           |
| Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted | 1 373 666        | 192 841        | 4 456 228        | 146 841        |
| <b>Kokku</b>                          | <b>1 373 666</b> | <b>192 841</b> | <b>4 456 228</b> | <b>146 841</b> |

|                                         | 2009 | 2008       |
|-----------------------------------------|------|------------|
| Tagasi makstud laene seotud osapooltele | 0    | -5 645 000 |

**Saldod seotud osapooltega (kroonides)**

|                                       | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Lühiajalised nõuded</b>            |            |            |
| Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted | 331        | 33 500     |
|                                       |            |            |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |            |            |
| Emaettevõtte                          | 0          | 0          |
| Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted | 191 628    | 123 380    |

Võlad tarnijatele sisaldavad muu hulgas 191 628.- krooni eest kohustusi juhatusel liikmetega seotud ettevõtetele.

Nõuded ostjate vastu sisaldavad muu hulgas 331.- krooni eest nõudeid juhatusel liikmetega seotud ettevõtetele.

Konsolideerimisgrupi juhatusel ja nõukogu liikmetele makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga 2009.aastal oli 1 296 186.- krooni.

Lisaks maksti aktsionäridele dividende summas 1 123 380.- krooni.

OÜ Rime seotud osapooled on:

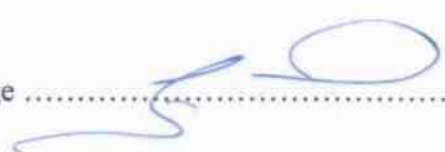
Emaettevõtte OÜ Dreamland

Samasse gruppi kuuluvad ettevõtted

Juhatusel liikmed

Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted

juhatuse liige .....



Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Initialed for identification purposes only  
 Kuupäev/date ..... 21.06.2010  
 Allkiri/signature .....  
 Allkiri Kanust OÜ



## 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 tütarettevõtte AS Rime Kinnisvara kohtuprotsessi kaotab, siis ei ole sellest protsessist tulenevate võimalike väljaminekute katteks eraldist bilansis kajastatud.

## Lisa 18. Laenude tagatised ja panditud varad

Investeeringislaenude (lisa 10) tagatiseks on panditud järgmised varad:

|                                                              | 2009.a.            | 2008.a.            |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| hüpoteek varudena kajastatud kinnistule                      | 0                  | 8 300 000          |
| hüpoteek põhivarana kajastatud kinnistutele                  | 5 450 000          | 5 450 000          |
| hüpoteek kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistutele | 117 650 000        | 117 650 000        |
|                                                              | <b>123 100 000</b> | <b>131 400 000</b> |

Informatsioon panditud varade bilansilise väärtuse kohta on toodud Lisades 8 ja 9.

## Lisa 19. Tööjõukulu

|                                                      | 2009.a.           | 2008.a.           |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| palgakulu                                            | -1 768 595        | -3 589 504        |
| sotsiaalmaksud                                       | -601 099          | -1 195 302        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-2 369 694</b> | <b>-4 784 806</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale</b> | <b>11</b>         | <b>23</b>         |

juhatuse liige .....

**Lisa 20. Kapitali- ja kasutusrent**

Üürile antud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 8.

|                                        | 2009              | 2008              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saadud kasutusrenditulu (lisa 8)       | 13 181 071        | 15 580 268        |
| Järgmiste perioodide üüritulu          | 28 134 010        | 40 460 164        |
| mittekatkestatavatest üürilepingutest: |                   |                   |
| <i>s.h kuni 1 aasta</i>                | <i>10 005 162</i> | <i>13 338 479</i> |
| <i>1-5 aastat</i>                      | <i>18 128 848</i> | <i>24 422 297</i> |
| <i>5-10 aastat</i>                     | <i>0</i>          | <i>2 699 388</i>  |

Kasutusrendile on võetud sõidua autod.

|                                                                                | 2009           | 2008           |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul                                   | 467 554        | 529 632        |
| Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatestatavatest rendilepingutest: | 555 169        | 944 132        |
| <i>s.h kuni 1 aasta</i>                                                        | <i>296 845</i> | <i>388 243</i> |
| <i>1-5 aastat</i>                                                              | <i>258 324</i> | <i>555 889</i> |

Kapitalirendina on kajastatud soetatud arvutitehnika (lisa 10).

|                                                                                 | 2009       | 2008           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Makstud kapitalirendimakseid perioodi jooksul                                   | 103 026    | 96 609         |
| Järgmiste perioodide kapitalirendimaksud mittekatestatavatest rendilepingutest: | 701        | 103 026        |
| <i>s.h kuni 1 aasta</i>                                                         | <i>701</i> | <i>103 026</i> |
| <i>1-5 aastat</i>                                                               | <i>0</i>   | <i>0</i>       |

juhatuse liige .....



## Lisa 21. Konsolideerimata finantsaruanded

## Bilanss

(kroonides)

|                                                 | 31.12.09.a.      | 31.12.08.a.       |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA (varad)</b>                           |                  |                   |
| <b>Käibevara</b>                                |                  |                   |
| Raha                                            | 1 008 412        | 10 347            |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 6 583 465        | 9 441 346         |
| <b>Käibevara kokku</b>                          | <b>7 591 877</b> | <b>9 451 693</b>  |
| <b>Põhivara</b>                                 |                  |                   |
| Tütaretevõtete aktsiad või osad                 | 1 405 688        | 1 405 688         |
| <b>Põhivara kokku</b>                           | <b>1 405 688</b> | <b>1 405 688</b>  |
| <b>AKTIVA (varad) KOKKU</b>                     | <b>8 997 565</b> | <b>10 857 381</b> |
| <b>PASSIVA (kohustused ja omakapital)</b>       |                  |                   |
| <b>KOHUSTUSED</b>                               |                  |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |                  |                   |
| Laenukohustused                                 | 50 000           | 177 000           |
| Võlad ja ettemaksed                             | 18 796           | 23 617            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>            | <b>68 796</b>    | <b>200 617</b>    |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         | <b>68 796</b>    | <b>200 617</b>    |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |                  |                   |
| Osakapital                                      | 40 000           | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital                       | 4 000            | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum             | 9 489 384        | 6 441 139         |
| Aruandeaasta kasum (-kahjum)                    | -604 615         | 4 171 625         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         | <b>8 928 769</b> | <b>10 656 764</b> |
| <b>PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU</b> | <b>8 997 565</b> | <b>10 857 381</b> |

juhatuse liige.....

37

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date ..... 21.06.2010

Allkiri/signature ..... [signature]

Alliott Kangust OÜ

**Kasumiaruanne**

(kroonides)

**SKEEM 1**

|                                            | 2009.a.         | 2008.a.          |
|--------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Muud tegevuskulud                          | -47 731         | -45 020          |
| Tööjõukulud                                |                 |                  |
| palgakulu                                  | -106 150        | -93 742          |
| sotsiaalmaksukulu                          | -36 078         | -31 219          |
| Muud ärikulud                              | -128 425        | -7               |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                  | <b>-318 384</b> | <b>-169 988</b>  |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>              |                 |                  |
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete     | 0               | 4 472 675        |
| aktsiatelt ja osadelt                      |                 |                  |
| Intressikulud                              | 0               | -203 852         |
| Muud finantstulud ja -kulud                | 12 389          | 72 790           |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>        | <b>12 389</b>   | <b>4 341 613</b> |
| <b>Kasum ( kahjum ) majandustegevusest</b> | <b>-305 995</b> | <b>4 171 625</b> |
| Kasum ( kahjum ) enne tulumaksustamist     | -305 995        | 4 171 625        |
| Tulumaks                                   | -298 620        | 0                |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum ( -kahjum )</b> | <b>-604 615</b> | <b>4 171 625</b> |

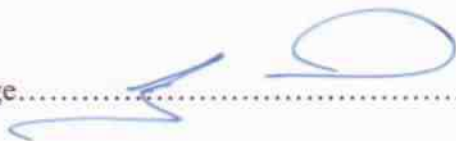
juhatuse liige.....



### Rahavoogude aruanne (kaudne meetod) (kroonides)

|                                                   | 2009.a.           | 2008.a.         |
|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |                   |                 |
| Ärikasum(-kahjum)                                 | -318 384          | -169 988        |
| Korrigeerimised                                   |                   |                 |
| Muud korrigeerimised                              | 128 421           |                 |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus                | 26 108            | -7 825          |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            | -405 021          | 6 697           |
| Makstud intressid                                 | 0                 | -703 212        |
| Makstud ettevõtte tulumaks                        | -298 620          |                 |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>               | <b>-867 496</b>   | <b>-874 328</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |                   |                 |
| Tütarettevõtte soetus                             | 0                 | -80 000         |
| Saadud dividendid                                 | 0                 | 4 472 675       |
| Antud laenud                                      | -3 534 920        | -15 664 900     |
| Antud laenude tagasimaksed                        | 6 638 472         | 11 337 900      |
| Saadud intressid                                  | 12 389            | 72 790          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     | <b>3 115 941</b>  | <b>138 465</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |                   |                 |
| Saadud laenud                                     | 25 000            | 21 979 000      |
| Laenude tagasimaksed                              | -152 000          | -16 761 100     |
| Makstud dividendid                                | -1 123 380        | -4 472 675      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>    | <b>-1 250 380</b> | <b>745 225</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                             | <b>998 065</b>    | <b>9 362</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | <b>10 347</b>     | <b>985</b>      |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>          | <b>998 065</b>    | <b>9 362</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>   | <b>1 008 412</b>  | <b>10 347</b>   |

juhatuse liige.....



OÜ Rime

**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                                                                                             | osakapital    | kohustuslik<br>reservkapital | eelmiste perioodide<br>jaotamata kasum | aruandeperioodi<br>kasum | KOKKU              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>31.12.2008</b>                                                                           | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>6 441 139</b>                       | <b>4 171 625</b>         | <b>10 656 764</b>  |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          | 0             | 0                            | 0                                      | 0                        | -1 405 688         |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | 0             | 0                            | 0                                      | 0                        | 238 622 507        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008</b>                                 | <b>0</b>      | <b>0</b>                     | <b>0</b>                               | <b>0</b>                 | <b>247 873 583</b> |
| Eelmiste perioodide kasumi jaotamine                                                        | 0             | 0                            | 4 171 625                              | -4 171 625               | 0                  |
| Makstud dividendid                                                                          | 0             | 0                            | -1 123 380                             | 0                        | -1 123 380         |
| Aruandeaasta kasum                                                                          | 0             | 0                            | 0                                      | -604 615                 | -604 615           |
| <b>31.12.2009</b>                                                                           | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>9 489 384</b>                       | <b>-604 615</b>          | <b>8 928 769</b>   |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          | 0             | 0                            | 0                                      | 0                        | -1 405 688         |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | 0             | 0                            | 0                                      | 0                        | 192 625 835        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009</b>                                 | <b>0</b>      | <b>0</b>                     | <b>0</b>                               | <b>0</b>                 | <b>200 148 916</b> |

Osakapital 40 000 krooni jaguneb kaheks osaks nominaalväärtusega 22 000 krooni ja 18 000 krooni.

juhatuse liige .....

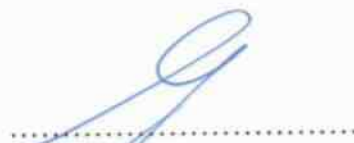


**Juhatuse allkirjad 2009.a. konsolideeritud majandusaasta aruandele**

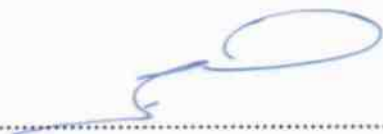
OÜ Rime 2009. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud osanike üldkoosolek 14. juuni 2010. aasta otsusega, allkirjastamine 14.juunil 2010:



juhatuse liige  
Aivar Aigro



juhatuse liige  
Meelis Sinilo



juhatuse liige .....

**SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**

OÜ Rime osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 12 – 40 esitatud OÜ Rime konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009 ning siis lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

**Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande osas**

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

**Audiitori vastutus**

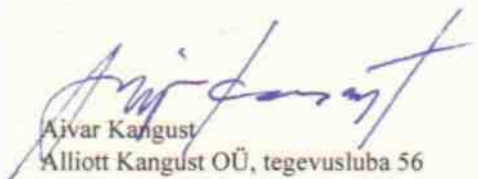
Meie vastutus on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me täidame eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel võtab audiitor riskihinnangutes arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, mitte aga eesmärgiga avaldada arvamust sisekontrollisüsteemi tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

**Arvamus**

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Rime konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning siis lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Aivar Kangust  
Alliott Kangust OÜ, tegevusluba 56  
21. juuni 2010  
Tallinn



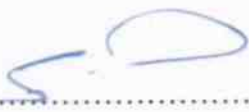
**Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek**

OÜ Rime vaba omakapital seisuga 31.12.2009 oli järgmine:

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| 1) eelmiste perioodide jaotamata kasum   | 246 706 200 |
| 2) kasum aruandeaasta majandustegevusest | -46 601 284 |
| Kokku jaotamata kasum                    | 200 104 916 |

OÜ Rime juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

juhatuse liige .....



**OÜ Rime osanike nimekiri**

Seisuga 31.12.2009.a. on OÜ Rime osanikeks OÜ Dreamland, registrikood 10825730, kellele kuulub 55% osaühingu osadest nimiväärtuses 22 000.- krooni ja OÜ Mesiinvestor, registrikood 10826623, kellele kuulub 45% osaühingu osadest nimiväärtuses 18 000.- krooni.

## Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Rime (registrikood: 10841930) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|----------------|-----------------------|
| Kätlin Tepper  | Sisestaja      | 28.06.2010            |



## Osanikud

| Nimi / ärinimi                   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                       | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Osaühing<br/>Dreamland</b>    | <b>10825730</b>                           | <b>Tatari 64, Tallinn,<br/>Harju maakond,<br/>Eesti</b> | <b>22000 EEK</b>             |
| <b>Osaühing<br/>Mesiinvestor</b> | <b>10826623</b>                           | <b>Saha 13, Tallinn,<br/>Harju maakond,<br/>Eesti</b>   | <b>18000 EEK</b>             |

## Sidevahendid

| Liik                   | Sisu                |
|------------------------|---------------------|
| <b>Telefon</b>         | <b>+372 6837777</b> |
| <b>Faks</b>            | <b>+372 6837788</b> |
| <b>E-posti aadress</b> | <b>rime@rime.ee</b> |