

AS Rime Kinnisvara

2003. a majandusaasta aruanne

Tähtsimeid andmeid
Kogumise kuupäev
SIGSE TULNUD

23-07-2004

AS Rime Kinnisvara

2003. a majandusaasta aastaaruanne

240 Eha Soots

Põhitegevusala	Kinnisvara ost-müük, arendamine ja haldamine
Aadress	Maakri 19/21, 10145, Tallinn, Eesti Vabariik
Registrikood	10324270
Telefon	372 683 7777
Faks	372 683 7788
E-post	rime@rime.ee
Koduleht	www.rime.ee
Tegevjuht	Aivar Aigro
Audiitor	Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ
Aruandeaasta algus	01.01.2003
Aruandeaasta lõpp	31.12.2003
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumijaotuse ettepanek

juhatuse liige



Sisukord

Kinnisvara
2003. a majandusaasta aruanne
SISSE TULNUD

23-07-2004

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud	10
Lisa 2 Maksud	16
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 5 Põhivara	19
Lisa 6 Müügitulu	20
Lisa 7 Muud äritulud	20
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 9 Detailiseeritud rahavoogude aruanne nõuete ja kohustuste kohta	21
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 11 Varud	23
Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused	23
Lisa 13 Kapitali- ja kasutusrent	24
Audiitori järeldusotsus	25
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	26
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003a. majandusaasta aruandele	27

juhatuse liige

2

SAVASTE KINNISVARA
KINNISVARA
SISSEVIJUTUD

23-07-2004

Tegevusaruanne

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

Sarnaselt eelnevate aastatega ei alustatud 2003.a. pikaajalisi kinnisvaraprojekte, vaid keskenduti rohkem lühiajalistele projektidele. Tegeleti olemasolevate arendusprojektidega ja uute objektide ning koostööpartnerite otsimisega. 2003.aasta müügitulust 67,6% moodustas kinnisvara müük, ülejäänud 32,3% kujunes erinevate teenuste osutamisest nii konsolideerimisgrupi kui ka grupiväliste ettevõtetele.

2004.aastaks ei ole planeeritud olulisi muudatusi firma arengusuundades.

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

Nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele ega juhatuse liikmetele töötasu ei makstud. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 4, kellele maksti palkade ja lisatasudena 651 184.- krooni.

2004.aasta veebruaris osteti kinnisvarainvesteeringuna ehitis Tallinnas, millest planeeritakse pikaajalist üüritulu teenida. Käesoleva aasta maikuuks on kaetud pool väljaüüritavast pinnast üürilepingutega ja alustatud projekteerimis- ning ümberehitustöid.

juhatuse liige.....

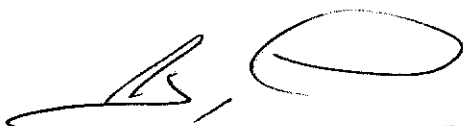
2003. a majandusaasta aruanne
SISSE TOETUD

23-07-2004

Raamatupidamise aastaaruanne
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Rime Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

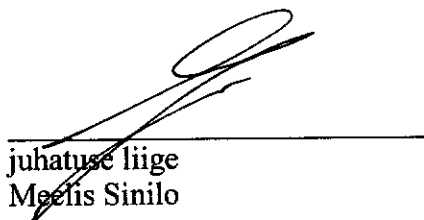
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamiselused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Rime Kinnisvara finantsseisundit ja majandustulemusi ja rahavoogusid;
- AS Rime Kinnisvara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



juhatuse liige
Aivar Aigro

28. 06. 2004. a.

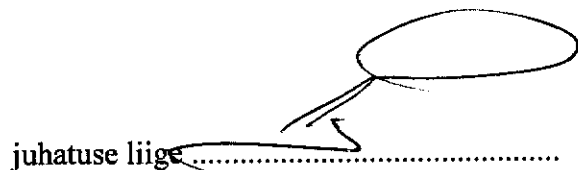
(allkirjastamise kuupäev)



juhatuse liige
Meelis Sinilo

28. juuni 2004. a.

(allkirjastamise kuupäev)



juhatuse liige

SISSE TULNUD

23-07-2004

Bilanss

(kroonides)

	31.12.03.a.	31.12.02.a.	Lisa nr.
AKTIVA (varad)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	127 333	457 838	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata summad	2 291 018	732 871	
Ebatõenäoliselt laekuvad summad (miinus)	- 14 208	- 16 787	
Nõuded ostjate vastu kokku	2 276 810	716 083	
Muud nõuded			
Muud lühiajalised nõuded	5 593 419	3 671 899	10
Muud nõuded kokku	5 593 419	3 671 899	
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	164 558	14 026	2
Tulevaste perioodide kulud	144 995	181 092	
Ettemaksed kokku	309 553	195 118	
Varud			
Müügiks ostetud kaubad	6 969 498	8 515 103	
Ettemaksed tarnijatele	4 897	175 693	
Varud kokku	6 974 395	8 690 797	11
Käibevara kokku	15 281 510	13 731 735	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	13 922	13 285	3
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	13 922	13 285	
Kinnisvarainvesteeringud	2 528 796	-	4
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	-	5 151 192	
Muu materiaalne põhivara	281 239	275 122	
Põhivara akumulieeritud kulum	- 171 025	- 1 136 724	
Lõpetamata ehitised	-	607 103	
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	364 275	373 775	
Materiaalne põhivara kokku	474 489	5 270 468	5
Immateriaalne põhivara			
Patendid, litsentsid, kaubamärgid	-	12 692	5
jm immateriaalne põhivara			
Immateriaalne põhivara kokku	-	12 692	
Põhivara kokku	3 017 207	5 296 445	
AKTIVA (varad) KOKKU	18 298 717	19 028 180	

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 28.06.04
 Allkiri/signature
 Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

5

	31.12.03.a.	31.12.02.a.	Lisa nr.
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	4 130 000	2 445 434	10
Pikaajaliste kapitalirendikohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	79 521	-	13
Võlakohustused kokku	4 209 521	2 445 434	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	236 000	586 000	
Võlad tarnijatele	1 526 612	1 411 540	
Maksuvõlad	36 014	38 215	2
Viitvõlad (aruandeperioodil tegemata väljamaksed)			
Võlad töövõtjatele	132 183	145 133	
Muud	8 350	-	
Viitvõlad kokku	140 533	145 133	
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud ko	1 500	-	
Lühiajalised kohustused kokku	6 150 180	4 626 323	
Pikaajalised kohustused			
Kapitalirendi kohustused	106 027	-	13
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	-	4 715 900	
Pikaajalised kohustused kokku	106 027	4 715 900	
KOHUSTUSED KOKKU	6 256 207	9 342 223	
OMAKAPITAL			
Aksiakapital	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 245 958	4 516 701	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	2 356 552	4 729 257	
OMAKAPITAL KOKKU	12 042 510	9 685 958	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	18 298 717	19 028 180	

juhatuse liige

Allkirjastatud identitseerimiseks/
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 28.06.04
 Allkiri/signature
 Aivar Kangust Auditoribüroo OÜ

SISSE TULUD

23-07-2004

Kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1

	2003.a.	2002.a.	Lisa nr.
Müügitulu	9 591 875	19 176 703	6
Muud äritulud	2 013 320	69 537	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	5 000 793	10 255 084	8
Muud tegevuskulud	1 967 274	1 966 650	
Tööjõukulud			
palgakulu	651 184	805 165	
sotsiaalmaksud	248 715	279 301	
töötuskindlustusmaksed	3 143	3 956	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	265 319	279 707	5
Muud ärikulud	1 495 454	551 989	
Ärikasum (-kahjum)	1 973 313	5 104 390	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	637	- 21 079	3
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-	5 340	
Intressikulud	- 52 192	- 359 469	
Muud finantstulud ja -kulud	434 794	85	
Kokku finantstulud ja -kulud	383 239	- 375 123	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	2 356 552	4 729 267	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 356 552	4 729 267	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	2 356 552	4 729 267	

juhatuse liige

Allkirjastatud identitiseerimiseks/
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 28.06.04
 Allkiri/signature
 Aivar Kangust Auditoribüroo OÜ

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod) (kroonides)

SISSE TOETUD

23-07-2004

Rahavood äritegevusest	2003.a.	2002.a.	lisa nr.
Ärikasum	1 973 313	5 104 390	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	265 319	279 707	5
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	1 023 801	- 8 650	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	- 2 396 681	- 2 569 527	9
Varude muutus	1 716 401	1 748 989	11
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	- 240 229	- 1 470 228	9
Makstud intressid	- 52 192	- 359 469	
Kokku rahavood äritegevusest	2 289 732	2 725 211	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	53 697	- 153 297	
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	30 000	10 000	
Muude finantsinvesteeringute müük	-	121 000	
Saadud intressid	434 794	85	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	411 097	- 22 212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 648 068	6 975 000	
Laenude tagasimaksed	- 8 679 402	- 8 219 750	
Arvelduskrediidi tagasimaksed	-	405 426	
Pikaajalised kohustuste tagasimaksed	-	604 000	
tütarettevõtetele			
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 3 031 334	- 2 254 176	
Rahavood kokku	- 330 505	448 823	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	457 838	9 025	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	- 330 505	448 813	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 333	457 838	

juhatuse liige

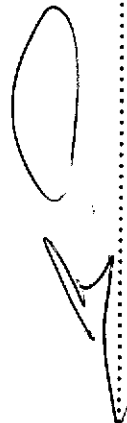
Altkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.06.04
Altkiri/signature
Aivar Kangust Auditorbüroo OÜ

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	31.12.2001	aktsiakapital	kohustuslik reservkapital	jaotamata kasum	KOKKU
Aruandeaasta puhaskasum		400 000	40 000	4 516 701	4 956 701
		-	-	4 729 257	4 729 257
31.12.2002		400 000	40 000	9 245 958	9 685 958
Aruandeaasta puhaskasum		-	-	2 356 552	2 356 552
31.12.2003		400 000	40 000	11 602 510	12 042 510

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2003 moodustas 11 602 510 (2002: 9 245 958) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 585 857 (2002: 6 842 009) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 016 653 (2002: 2 403 949) krooni.

juhatuse liige



Alkirjastatud identifitseerimiseks.
Initialed for identification purpose
Kuupäev/date 28.06.04
Allkiri/signature
Aivar Käruss

SKS KINNISVARAD

23-07-2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud**

AS Rime Kinnisvara 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

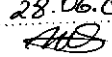
Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2003 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna või -kuluna.

Ostjate tasumata summad

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

juhatuse liige

10

Altkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 28.06.04
Altkiri/signature 
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

Muud nõuded

23-07-2004

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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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

Tütarettevõtjad

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

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

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

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

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

juhatuse liige

11

Altkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kaupäev/date 28.06.04
Allkiri/signature
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

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

SISSE TULNUD

23-07-2004

Materiaalne põhivara

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

Amortisatsiooninormid on põhivara gruppidel järgnevad:

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

Immateriaalne põhivara

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

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

juhatuse liige

12

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.06.04
Allkiri/signature
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

Kapitali- ja kasutusrendid

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

23-07-2004

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

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

juhatuse liige

13

Altkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 28.06.04
Altkiri/signature
Aivar Kangus Audiitorbüroo OÜ

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

23-07-2004

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

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

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. AS Rime Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

- a) emaettevõtet(ning emaettevõtte omanikke)
- b) tütarettevõtet
- c) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- d) tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

juhatuse liige

14

Kohustuslik reservkapital

23-07-2004

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

Rahavoogude aruanne

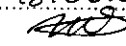
Seoses 01.01.03 jõustunud raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega on 2003.a raamatupidamise aastaaruande rahavoogude aruanne alustatud ärikasumist, mitte puhaskasumist nagu 2002.a rahavoogude aruanne. Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

juhatuse liige

15

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 22.06.04

Allkiri/signature 

Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

SRISA TULUD

23-07-2004

Lisa 2. Maksud
(kroonides)

	31.12.2003		31.12.2002	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Maksu liik				
Käibemaks	164 558	-	14 026	-
Üksikisiku tulumaks	-	12 395	-	14 506
Sotsiaalmaks	-	20 005	-	22 229
Erisoodustuste tulumaks	-	2 837	-	299
Kogumispensionimakse	-	19	-	231
Töötuskindlustusmakse	-	758	-	950
Kokku	164 558	36 014	14 026	38 215

juhatuse liige

16

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 28.06.04
Allkiri/signature
Aivar Kangust Auditoribüroo OÜ

Siin on toodud
 siseseid tulemusi
 SISSE TULEMUS

23-07-2004

Lisa 3. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Asukohamaa	OÜ Langford Eesti	KOKKU
Osaluse %, 31.12.02	100	
Osaluse % 31.12.03	100	
Soetusmaksumus aasta alguses	40 000	40 000
Bilansiline maksumus aasta alguses	13 285	13 285
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	637	637
Bilansiline maksumus aasta lõpus	13 922	13 922
Soetusmaksumus aasta lõpus	40 000	40 000
Tütarettevõtte omakapital 31.12.2003	21 111	21 111

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 28.06.04
 Allkiri/signature
 Aivar Kangus Auditorbüroo OÜ

2003. a majandusaasta aruanne
SISSE TULENUD

23.07.2004

**Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud
(kroonides)**

	Maa	Ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	-	-	-
Ümberklassifitseerimine	-	3 697 058	3 697 058
kinnisvarainvesteeringuks	-	-	-
Parendused	-	25 424	25 424
Soetusmaksumus 31.12.2003	-	3 722 482	3 722 482
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-	-	-
Ümberklassifitseerimine	-	- 1 007 766	- 1 007 766
kinnisvarainvesteeringuks	-	-	-
Arvestatud kulum	-	- 185 920	- 185 920
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-	- 1 193 686	- 1 193 686
Jääkmaksumus 31.12.02	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.03	-	2 528 796	2 528 796

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:

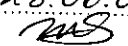
(kroonides)

	Maa	Ehitised	
	2003	2003	2002
Renditulu		156 837	183 752
Halduskulu		195 372	75 219
Kokku		354 212	260 973

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 28.06.04

Allkiri/signature 

Aivar Kangust Auditorbüroo OÜ

Lisa 5. Põhivara (kroonides)

	Maa ja ehitised	Muu inventar ja sisseade	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Ostetud litsentsid*	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	5 151 192	275 122	607 103	373 775	60 792	6 467 984
Ümberklassifitseerimine	-	3 722 482			-	3 722 482
kinnisvarainvesteeringuks						-
Soetamine	25 424	28 273			-	53 697
sh lõpetamata ehitustest ja ettemaksetest						-
Müük ja mahakandmine	-	28 356	-	9 500	-	2 153 685
Soetusmaksumus 31.12.2003	-	275 039	-	364 275	6 200	645 514
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	- 1 009 926	- 126 798			- 48 100	- 1 184 824
Ümberklassifitseerimine	1 193 686					1 193 686
kinnisvarainvesteeringuks	-	186 244			-	186 244
Arvestatud kulum		-	68 455		-	79 075
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	2 484	28 356			54 592	85 432
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-	- 166 897			- 4 128	- 171 025
Jääkmaksumus 31.12.02	4 141 266	148 324	607 103	373 775	12 692	5 283 160
Jääkmaksumus 31.12.03	-	108 142	-	364 275	2 072	474 489

* 2002.a bilansis kajastatud ostetud litsentsid immateriaalse põhivarana. 2003 toimus ümberklassifitseerimine muuks materiaalseks põhivaraks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.06.04
Allkiri/signature
Aivar Kangust Auditorbüroo OÜ

juhatuse liige

Siiski tõlitud

23.07.19 2004

Lisa 6. Müügitulu (kroonides)

tegevusala	2003	2002
Tulu kinnisvara müügist	6 485 000	13 556 700
Tulu grupiettevõtete vahelisest käibest	2 752 467	4 889 772
Tulu rendist&haldamisest	354 408	617 356
Tulu vahendusteenusest	-	100 000
Muud teenused	-	12 875
Kokku	9 591 875	19 176 703

*AS Rime Kinnisvara kogu müügitulu tekkis Eesti Vabariigis.

Lisa 7. Muud äritulud (kroonides)

tegevusala	2003	2002
Tulu põhivara müügist	14 320	7 125
Saadud viivised	1 012	6 443
Saadud kindlustushüvitised	41 766	-
Varem kulusse kantud laenu laekumine	1 456 500	-
Saadud lepingujärgne kompensatsioon	450 000	-
Muud äritulud	49 722	55 969
Kokku	2 013 320	69 537

Lisa 8. Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2003	2002
Kaubad müügiks	4 813 807	9 296 168
Muud teenused	186 986	958 916
Kokku	5 000 793	10 255 084

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 28.06.04

Allkiri/signature

Aivar Kangust Auditorbüroo OÜ

STUSE KINNISVARAD
23-07-2004

Lisa 9. Detailiseeritud rahavoogude aruanne nõuete ja kohustuste kohta

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

(kroonides)

	31.12.03.a.	31.12.02.a.
Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku, sh.:	- 2 396 681	- 2 569 527
nõuded ostjate vastu	- 360 726	- 344 281
Muud nõuded	- 1 921 520	- 2 115 574
Ettemaksed	- 114 436	- 109 672
Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku, sh.:	- 240 229	- 1 470 228
tagatiseta võlakohustused	-	- 1 741 520
ostjate ettemaksed	- 350 000	343 138
võlad tarnijatele	115 072	- 140 061
maksuvõlad	- 2 201	15 670
võlad töövõtjatele	- 12 950	82 847
muu viitvõlad	8 350	-
intressivõlad	-	- 26 302
tulevaste perioodide tulud	1 500	- 4 000

juhatuse liige



Allkirjastatud identitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.06.04
Allkiri/signature
Aivar Kangust Auditoribüroo OÜ

2003. a. majandusaasta aruanne
 SRSE TULNOD

23-07-2004

Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega
 (kroonides)

	2003		2002	
	ost	müük	ost	müük
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	866012	2761212	1343026	4926955
Tütarettevõtte			21 000	
Kokku	614 012	2 761 212	1 364 026	4 926 955

Saldod seotud osapooltega (kroonides)

	31.12.2003	31.12.2002
Lühiajalised nõuded		
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	4 963 419	3 285 319
Lühiajalised kohustused		
Emaettevõtte	2 030 000	4 715 900
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	2 000 000	28 217
Juhatusel liige	100 000	1 400 000

Ostjatelt laekumata arvetena on kajastatud muu hulgas 905271.- krooni eest nõudeid konsolideerimisgrupi ettevõtetele.

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 28.06.04
 Allkiri/signature
 Aivar Kangus Auditorbüroo OÜ

Lisa 11. Varud

	31.12.2003	31.12.2002
Müügiks ostetud kaubad	6 969 498	8 515 103
Ettemaksed tarnijatele	4 897	175693
Varud kokku	6 974 395	8 690 796

SISE TULUD

23-07-2004

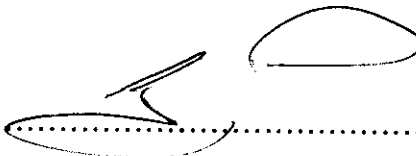
Lisa 12. Potentsiaalsed kohustused

Aruande koostamise hetkel on käimas kohtuvaidlus Tallinnas asuva ehitise omandiküsimuses. Kuna ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et AS Rime Kinnisvara kohtuprotsessi kaotab, siis ei ole sellest protsessist tulenevate võimalike väljaminekute katteks eraldist bilansis kajastatud.

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2003 andnud kaks käendust eraisikutele kogusummas 236 020.- krooni, tähtaegadega 2006.a.november 156020.- krooni ja 2007.a.november 80000.- krooni.

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

juhatuse liige



23

Altkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 28.06.04
Altkiri/signature
Aivar Kangus Auditorbüroo OÜ

Lisa 13. Kapitali- ja kasutusrent

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

	31.12.2003	31.12.2002
Saadud kasutusrenditulu (lisa 4)	156 837	183 752
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	177 176	151 752
<i>1-5 aastat</i>	93 584	0
<i>üle 5 aasta</i>	0	68 160
	83 592	83 592

AS Rime Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõiduaudod.

	31.12.2003	31.12.2002
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	371 089	500 768
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	1 426 973	1 613 721
<i>1-5 aastat</i>	0	0
<i>üle 5 aasta</i>	1 426 973	1 613 721
	0	0

Seisuga 31.12.2003 kanti AS Rime Kinnisvara juhatuse otsusega kulusse varastatud sõiduauto kasutusrendilepingust tulenevas jääkmaksumuses, millest lähtuvalt tekkis bilanssi kapitalirendi kohustus.

juhatuse liige

24

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 28.06.04
Allkiri/signature
Aivar Kangust Auditiibüroo OÜ

AS Rime Kinnisvara aktsionäridele

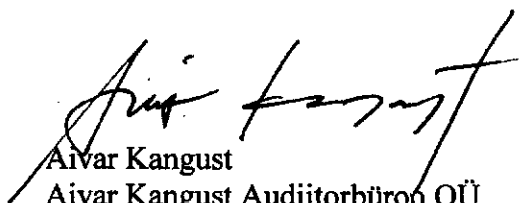
23-07-2004

AUDITORI JÄRELDUSOTSUS

Oleme auditeerinud AS Rime Kinnisvara (ettevõtte) 31. detsembril 2003 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud majandusaasta aruande lehekülgedel 4 - 24 ja mille eest vastutab ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

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

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ja siis lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.


Aivar Kangust
Aivar Kangust Audiitorbüroo OÜ

28. juuni 2004

AS Rime Kinnisvara
SISE KONTROLLID
23-07-2004

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Rime Kinnisvara vaba omakapital seisuga 31.12.2003 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 245 958
2) kasum aruandeaasta majandustegevusest	2 356 552
Kokku jaotamata kasum	11 602 510

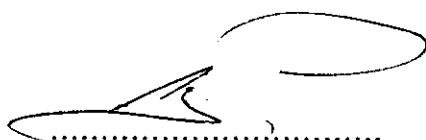
AS Rime Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

juhatuse liige

AS Rime Kinnisvara
Kinnisvara
Sisse tulnud

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele 23-07-2004

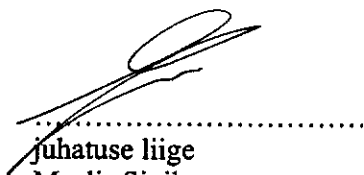
AS Rime Kinnisvara 2003. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud aktsionäride üldkoosolek 28. juuni 2004. aasta otsusega, allkirjastamine 29.juunil 2004:



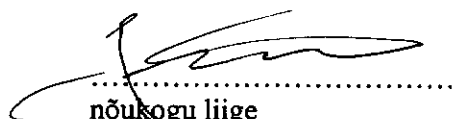
juhatuse liige
Aivar Aigro



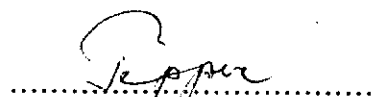
nõukogu liige
Toomas Blankin



juhatuse liige
Meelis Sinilo



nõukogu liige
Jarno Sild



nõukogu liige
Kätlin Tepper

juhatuse liige 