

286472
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNU

03-06-2008

KINNISVARAVALDUSE AS

2007.A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Põrguvälja tee 3, Pildiküla, Rae vald 75301 Harjumaa Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10434202
Telefon:	372 6 059 400
Faks:	372 6 059 401
E-mail:	info.ee@rimibaltic.com
Põhitegevusala:	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed	19
Lisa 3 Maksud	19
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 5 Materiaalne põhivara	21
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	21
Lisa 7 Aktsiakapital	22
Lisa 8 Müügitulu	22
Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad	22
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	23
Lisa 11 Muud tegevuskulud	24
Lisa 12 Lühiajalised kohustused ja käibekapital	24
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused	24
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	25
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	26
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	27

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Kinnisvaravalduse AS põhitegevuseks on Rimi Eesti Food AS hoonete haldamine. Kinnisvaravalduse AS hooldab olemasolevaid kaubanduspindasid ja valmistab ette uusi, kus saaks avada Hypermarketite, Supermarketite ja Säästumarketite nime all tegutsevaid kauplusi.

Juriidiline aadress:	Põrguvälja tee 3, Pildiküla, Rae vald 75301 Harju Maakond Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10434202
Telefon:	372 6 059 400
Faks:	372 6 059 401
E-mail:	info.ee@rimibaltic.com
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

TEGEVUSARUANNE

Kinnisvaravalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on Rimi Eesti Food AS-ile kuuluvate kauplusekettide igapäevaseks tööks ja arenguks vajalike tingimuste loomine. Selleks tuleb hooldada olemasolevaid kaubanduspindu ning ette valmistada ja rentida uusi.

1. Tähtsamad sündmused

2007.aasta majandustegevusele avaldas põhiliselt mõju uute kinnistute soetamine ja olemasolevate kaubanduspindade hooldamine. Kokku soetati 2007. aastal 10 uut kinnistut. Samuti renditi Säästumarketi tarbeks kolm hoonet (Kiviõlis, Sillamäel ja Tartus).

2. Majandustegevus

Kinnisvaravalduse AS majandusaasta netokäibeks oli 110 miljonit krooni, millest 99 miljonit moodustab kontsernisisene ja 11 miljonit kontserniväline netokäive.

3. Arenguplaanid

2008. aasta jooksul on planeeritud avada seitse uut ketikauplust. Aasta algusest on planeeritud omandada kaks uut kinnistut. Jätkub pidev töö uute potentsiaalsete kauplusekohtade leidmiseks ja nende ettevalmistamiseks.

4. Investeeringud

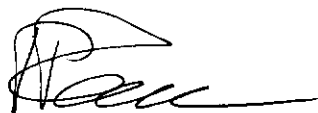
2007. aastal kujunes uusehituste koguinvesteeringuks ca 900 miljonit krooni. Koguinvesteering hõlmab endas nii maad kui ka ehitisi.

5. Personal

Kinnisvaravalduse AS-s 2007. aastal töötajaid ei olnud. Kinnisvaravalduse AS juhatuse ja nõukogu liikmetele 2007.aastal töötasu ei makstud. Kinnisvaravalduse AS-i juhtimisega tegeleb Rimi Eesti Food AS-i haldusosakond.

6. Omandisuhe

Kinnisvaravalduse AS aktsiad kuuluvad 100% Rimi Baltic AB-le.



Peter Ranne

Juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 24 toodud Kinnisvaravalduse AS 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. Kinnisvaravalduse AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Peter Ranne

Juhataja

Tallinn, 10. aprill 2008

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/Initials	L. P.
Kuupäev/date	11.04.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 816	708
Nõuded ostjate vastu kokku		546	234
Nõuded kontserniettevõtetele	10	60	4 893
Viitlaekumised ja ettemaksed	2,3	6 608	154
Käibevara kokku		9 030	5 989
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	1 091 804	239 509
Immateriaalne põhivara	6	4 342	4 446
Põhivara kokku		1 096 146	243 955
VARAD KOKKU		1 105 176	249 944
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		1 240	690
Võlad tarnijatele		27 091	171
Võlad kontserniettevõtetele	10	766	1 095
Maksuvõlad	3	1	585
Lühiajalised kohustused kokku		29 098	2 541
Pikaajalised kohustused			
Pikaajaline laen kontserniettevõttelt	9, 10	856 438	26 018
Pikaajalised kohustused kokku		856 438	26 018
KOHUSTUSED KOKKU		885 536	28 559
Omakapital			
Aktsiakapital	7	13 200	13 200
Kohustuslik reservkapital		1 320	1 320
Aažio		10	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		206 855	182 317
Aruandeaasta kasum/kahjum		-1 745	24 538
OMAKAPITAL KOKKU		219 640	221 385
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 105 176	249 944

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>LP</u> Kuupäev/date <u>11.04.08</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	8	109 773	47 181
Muud äritulud		0	1 294
Mitmesugused tegevuskulud	11	-21 041	-9 610
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,6	-49 757	-13 373
Muud ärikulud		0	-150
Ärikasum		38 975	25 342
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-40 714	-804
Muud finantstulud ja -kulud		-6	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-40 720	-804
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		-1 745	24 538

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 11.04.08.
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		38 975	25 342
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,6	0	13 373
Kinnisvarainvesteeringute kulum ja väärtuse langus	4,6	49 757	-1 189
Kasum põhivara müügist ja mahakandmisest	4	0	150
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-1 890	140 078
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		7 832	-171 042
Makstud intressid		-16 121	-27
Makstud leppetrahvid		-3	0
Kokku rahavood äritegevusest		78 550	6 685
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	4	-883 137	-32 226
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-883 137	-32 226
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		961 149	53 035
Saadud laenude tagasimaksed		-156 018	-26 982
Saadud intressid		564	30
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		805 695	26 083
Rahavood kokku		1 108	542
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		708	166
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 816	708

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 11.04.08
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	13 200	10	1 320	182 317	196 847
2006.a puhaskasum	0	0	0	24 538	24 538
Saldo seisuga 31.12.2006	13 200	10	1 320	206 855	221 385
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	-1 745	-1 745
Saldo seisuga 31.12.2007	13 200	10	1 320	205 110	219 640

Täiendav informatsioon on toodud lisas 7.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/nitais LP
 Kuupäev/date 11.04.08
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid**

Kinnisvaravalduse AS-i 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

B. Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid

Integreeritud ainult identifitseerimiseks
Initiated for the purpose of identification only

Initsiaalid/Initials

L.P.

Kuupäev/Date

11.04.08

PrivatehouseOyovers Tallinn

hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning 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 ostetud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

D. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas fikseeritud 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. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglasest väärtusest (n. lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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. Ehitiste amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt 5% - 6,67 % aastas, maad ei amortiseerita. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. 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 hilisemaid kulutusi kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ja varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud kulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

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

Piiramata kasutuseaga objekte 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 "müügiotel 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.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks.

G. Immateriaalne põhivara

Immateriaalsed vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalsed põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäär on immateriaalse põhivarale 20%.

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning arendusväljaminekute suurust ja immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik usaldusväärselt mõõta.

H. Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivaraks loetakse materiaalsed või immateriaalsed põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel „Müügiotel põhivara“.

I. 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.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

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. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Identifitseeritud ainult identifitseerimiseks
Tailored for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 11.04.07
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

J. Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

K. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 suurust 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 kui ettevõttel tekib õigus dividendide saamiseks.

In teatiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initiated for the purpose of identification only
Intressid/initials L.P.
Kuupäev/date 11.09.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

L. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summal. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

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 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Arvutatud ainult identitiseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initiaals _____ LP
Kuupäev/date _____ 11.04.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

N. 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases 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.

O. Eraldised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks vajamineva summa ning eraldise realiseerimise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansikuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdiseväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kõik andmed on ainult identifitseerimiseks All listed for the purpose of identification only	
Initiaalsid/initials	L. P.
Kuupäev/date	11.04.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Tulevaste perioodide kulud	396	154
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	396	154

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete kohta vaata lisa 3.

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	1	0	1
Käibemaks	6 212	0	0	584
Kokku	6 212	1	0	585

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2007 moodustas 205 110 tuhat krooni (31.12.2006: 206 855 tuhat krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007: 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 162 037 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 43 073 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2006 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 161 347 tuhat krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks 45 508 tuhat krooni.

Initsiaalideks ainult identifitseerimiseks
 Initials for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials L.P.
 Kuupäev/date 11.07.08.
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 484	40 040
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	10 876	4 899
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	79 608	35 141

Muudatused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo seisuga	31.12.2006	31.12.2005
Soetusmaksumus	301 069	267 301
Akumuleeritud kulum	-61 560	-48 683
Jääkmaksumus	239 509	218 618
Soetamine, parendused ja ettemaksud	901 948	32 226
Ümberklassifitseerimine põhivarast	0	1 692
Arvestatud kulum	-49 653	-13 268
Kulumi ümberarvestus	0	391
Mahakandmine	0	-150
Saldo seisuga	31.12.2007	31.12.2006
Soetusmaksumus	1 203 017	301 069
Akumuleeritud kulum	-111 213	-61 560
Jääkmaksumus	1 091 804	239 509

Ostetud kinnisasjadel puuduvad pandid ja hüpoteegid.

2006 a arvestati kulum ümber seoses 2005 aastal müüdud vara jääkväärtuse muutumisega (391 tuhat krooni, tulu kajastati muudes ärituludes).

Ümberklassifitseerimise kohta vaata lisa nr. 5.

Koostatud ainult identifitseerimiseks
 Compiled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initiale L.P.
 Kuupäev/date 11.04.08
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitus
Saldo seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	1 692
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	1 692
2006. a toimunud muutused	
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-1 692
Saldo seisuga 31.12.2006	
Jääkmaksumus	0
Saldo seisuga 31.12.2007	
Jääkmaksumus	0

Vaata ka lisa 4.

Lisa 6 Immateriaalne põhivara

	Immateriaalne põhivara
Jääkväärtus 31.12.2005	3 753
Aasta jooksul arvestatud kulum	-105
Kulumi ümberarvestus	798
Jääkväärtus 31.12.2006	4 446
Aasta jooksul arvestatud kulum	-104
Jääkväärtus 31.12.2007	4 342

2006. aastal arvestati kulum ümber seoses 2005. aastal müüdnud vara jääkväärtuse muutumisega summas 798 tuhat krooni. Tulu kajastati muudes ärituludes.

Lisa 7 Aktsiakapital

AS Kinnisvaravalduse aktsiakapital üldsummas 13 200 000 krooni jaguneb 1 320 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 2 000 000 ning väljastatud on 1 320 000 lihtaktsiat. AS Kinnisvaravalduse aktsiad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris, kes on seega ka ettevõtte aktsiaraamatu pidajaks.

2007. aastal ei ole aktsionäridele välja kuulutatud ja ka reaalselt välja makstud dividende.

Lisa 8 Müügitulu

Kinnisvaravalduse AS-i müügitulu 109 773 tuhat krooni (2006: 47 181 tuhat krooni) on saadud kinnisvarainvesteeringute ja põhivara väljarentimisest ning sellega seotud tegevustest.

Turgude lõikes oli ettevõtte netokäive 100%-liselt suunatud siseturule.

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

Tegevusala	EMTAK	2007	2006
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	99 690	42 643
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	10 083	4 538
Kokku		109 773	47 181

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad

2007 aasta lõpuga ei ole Kinnisvaravalduse AS-i ühtegi pangalaenu ja kõik hüpoteegid on kustutatud (2006 aasta lõpuga puudusid pangalaenud).

2007 aastal võeti laenu kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks kontserniettevõttelt ICA Finans AB. Laenu tagasimaksmata osa 31.12.2007 oli 856 438 tuhat krooni (31.12.2006: 26 018 tuhat krooni). Laenu alusvaluutaks on eesti kroon ja laenu tähtaeg on 29.12.2011. Laenul puudub lühiajaline osa ja laenu intressimääraks on TALIBOR 3M + marginaal. Intressivõlg on osaliselt summas 25 289 tuhat krooni kapitaliseeritud laenuks.

Kinnisvaravalduse AS-i aktsiade registreerimiseks	
Valid for the purpose of identification only	
Intressid/interests	EP
Kuupäev/date	11.09.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Kinnisvaravalduse AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat Rimi Baltic AB;
- emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Käibed samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega:

	2007	2006
Müük	98 872	39 373
Ost	1 386	1 683

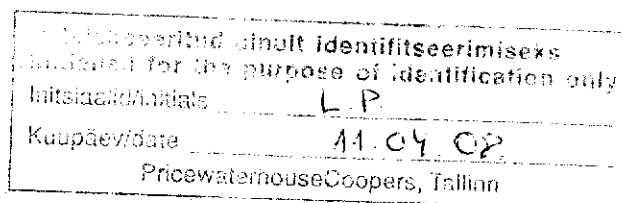
Saldod samasse konsolideerimisgruppi kuulvate ettevõtetega:

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded	60	4 893
Lühiajalised kohustused	766	1 095

Kinnisvaravalduse AS rendib AS-le Rimi Eesti Food varasid kasutusrendi tingimustel järgmiselt:
(tuhandetes kroonides)

	Ruumide rent
2006.a. kogumakse	39 015
2007.a. kogumakse	90 554
2008.a. hinnanguline kogumakse	99 441

Vaata ka lisa 9.



Lisa 11 Muud tegevuskulud

	2007	2006
Rendikulud	9 206	2 602
Reklaamikulud	-121	-72
Kinnisvara hoolduskulud	10 876	4 899
Muud kulud	1 080	2 181
Muud tegevuskulud kokku	21 041	9 610

Lisa 12 Lühiajalised kohustused ja käibekapital

Seisuga 31.12.2007 on ettevõttel negatiivne käibekapital. Lühiajalised kohustused ületavad käibevara 20 miljoni krooni võrra (31.12.2006 oli käibekapital positiivne). Ettevõtte juhtkonna hinnangul tagavad ettevõtte tegevuse jätkuvuse ning likviidsuse piisavad rahavood.

Ettevõttel on seisuga 31.12.2007 kasutamata pikaajalist laenu summas 93,6 miljonit krooni.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Alati tähtsusega ainult identifitseerimiseks
intended for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L P
Kuupäev/date 11.04.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn

Telefon 614 1800
Faks 614 1900
www.pwc.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Kinnisvaravalduse AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Kinnisvaravalduse AS-i (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, 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 kohustused

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab auditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli 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 kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Märten Padu
Vannutatud audiitor

11. aprill 2008

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

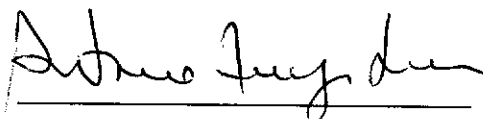
AS Kinnisvaravalduse juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta 2007. aasta kahjum 1745 tuhat krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

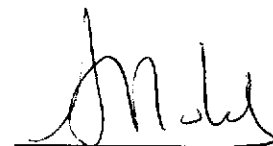
Kinnisvaravalduse AS 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 23. 04 2008 otsusega, allkirjastamine 23. 04 2008:



Juhatuse liige
Peter Ranne



Nõukogu esimees
Antonio Carlos Merckx de Menezes Soares



Nõukogu liige
Anthonius Maria Nolet



Nõukogu liige
Nils Christer Akerberg

Kinnisvaravalduse AS

(registrikood: 10434202 , asukoht Põrguvälja tee 3, Pildiküla, Rae v. Harjumaa, Eesti)

Resolution of the sole shareholder

Time: 23.04. 2008

Place: Riga, Latvia

The sole shareholder of Kinnisvaravalduse AS, (hereinafter the Company) Rimi Baltic AB (reg. number 556609-6268, location Stockholm) who owns 100% of the share capital of the Company, represented by Antonio Carlos Merckx de Menezes Soares, has decided:

1. Agenda

- 1.1 Discussing and approving of the annual report of the year 2007;
- 1.2 Examining the supervisory board report.

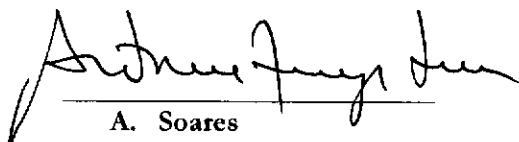
2. Resolutions:

2.1 The management board presented the annual report of the year 2007. The annual report shows the loss of the Company of the financial year 2007 in the amount of 1 745 000 EEK. ✓

The sole shareholder decided to approve the annual report of the financial year 2007 (Appendix 1).

3. This concludes the agenda.

Approval of the decisions:



A. Soares

Ainuaktsionäri otsus

Aeg: 23.04. 2008

Koht: Riia, Läti

Kinnisvaravalduse AS-i (edaspidi nimetatud Selts) ainuaktsionär Rimi Baltic AB (reg. kood 556609-6268, asukoht Stockholm), kellele kuulub 100% Seltsi aktsiakapitalist, esindaja Antonio Carlos Merckx de Menezes Soares, otsustas:

1. Otsustatavad küsimused:

- 1.1 2007. aasta aruande arutamine ja kinnitamine;
- 1.2 Nõukogu aruandega tutvumine.

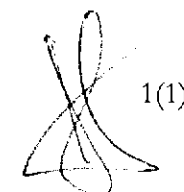
2. Otsused:

2.1 Juhatus esitas 2007.a. majandusaasta aruande, millest nähtub, et Seltsi 2007.a. majandusaasta kahjum oli suurusega 1 745 000 EEK.

Ainuaktsionär otsustas kinnitada 2007.a. majandusaasta aruande (Lisa 1).

3. Sellega on päevakord ammendatud.

Otsuse õigsust kinnitab:



1(1)