

OÜ Rime

2008. a majandusaasta konsolideeritud aruanne 2009

Maris Adamson

OÜ Rime

2008. a. konsolideeritud majandusaasta aastaaruanne

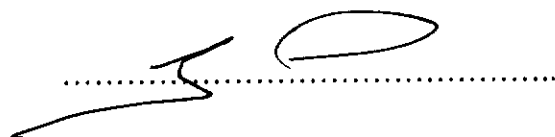
Põhitegevusala	Investeeringimisalane tegevus, tehingud kinnisvaraga
EMTAK	70111
Aadress	Tatari 64, 10134, Tallinn, Eesti Vabariik
Registrikood	10841930
Telefon	372 683 7777
Faks	372 683 7788
Audiitor	A.Kangust & Partnerid OÜ
Aruandeaasta algus	01.01.2008
Aruandeaasta lõpp	31.12.2008
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumijaotuse ettepanek 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 Bilansipäevajärgsed sündmused	35
Lisa 20 Kapitali- ja kasutusrent	36
Lisa 21 Konsolideerimata finantsaruanded	37
Juhatuse allkirjad 2008. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele	41
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	42
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	43
Osanike nimekiri	44

juhatuse liige

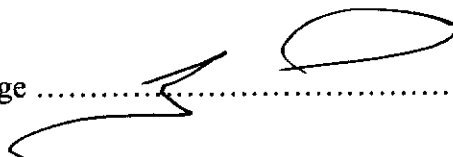


Kontserni lühiiseloostus ja kontaktandmed

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

Juriidiline aadress:	Tatari 64 10134 Tallinn
Äriregistri nr.:	10841930
Telefon:	6 837 777
Faks:	6 837 788
E-mail:	rime@rime.ee
Audiitor:	A.Kangust & Partnerid OÜ

juhatuse liige



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 (90%), 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%). 2008.aasta jaanuaris ostis OÜ Rime osaühingute Langford ja Skype Invest osad.

Kinnisvaraturust ja selle arengutest

Elamispinnad

2008.a. I poolal iseloomustas kinnisvaraturgu äraootav käitumine, mis viis madalseisu ka tehingute arvu. Hinnad Harjumaa elamispindade turul olid jätkuvalt languses. Hinnalangus toimus kinnisvaraturu kõigis sektorites, nii korterite, eramute, elamukruntide kui ka maade osas. Pikenes tunduvalt eluasemete ja eramukruntide müügiperiood.

Hinnalangus on eelkõige puudutanud neid arendusprojekte, mis on asukoha poolest madalamalt hinnatud (näiteks põllupealsetel ning halva juurdepääsuga maatükkidel) ning kus arendaja pole suutnud paralleelselt elamuehitusele välja ehitada kommunikatsioonitrasse ja juurdepääsuteid. Samuti on hinnalangus mõjutatud linnapiiri kaugusest ja infrastruktuuri seisukorrast.

Korterid

Korteriturul oldi 2008.a. I pooles äraootaval seisukohal, kas ja kui palju uute arendusprojektide hinnakorrektsioonid mõjutavad vanade korterite hindu. 2008.a. II poolal tõusnud tehingute arv viitab sellele, et paljud müüjad on hindu korrigeerinud, mis on ka viinud tehinguni. Objekti reaalse hinna juures leidub üldjuhul ka ostja. Alates 2008.a. algusest võib korterite hinnalanguseks arvestada 15-20 %. Pakkumishinnad kinnisvaraportaali andmetel erinevad tehinguhindadest kuni 30 %. Käesoleval aastal „mägedele“ uusi arendusprojekte lisandunud ei ole, mitmed arendajad on võrreldes eelmise aasta pakkumishindadega hindu langetanud ning seega on suurenenud ka ostjatepoolne huvi. „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.

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.

juhatuse liige

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 liiklusrumür. Antud asukoha eelisteks on piirkonna hea teede- ja transpordiühendus, väljakujunenud infrastruktuur, asukoht kesklinna suhtes ja üldine hoonestus.

Lisaks muinsuskaitse all olevale vanalinnale on kesklinnas viis miljööväärtuslikku piirkonda: Kadrioru, Süda-Tatari kvartal ja Kassisaba asum, vanalinna ja sadama vahele jääv Rotermanni kvartal ning Herne-Veerenni-Õilme-Magasini tänavate vahele jääv ala.

Enimnõutuks jäävad tulevikuski kesklinnas Eesti-aegsetes ja Stalini-aegsetes kivi- ja betoonelamutes ning atraktiivse välisarhitektuuriga uuselamutes paiknevad korterid. Järjest enam on ostjate huviorbiidis korterid, mis tüüpstandardile ei vasta. Müügihinnad vanemates kesklinna korterelamutes algavad keskmiselt 25 000 kr/m² ja ulatuvad kuni 38 000 kr/m². Kindlasti leidub hinnatavas piirkonnas ka kortereid, mille müügihinnad väljuvad eeltoodud hinnavahest, 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.

Põhja-Tallinna korterite peamiseks plussideks on asukoht kesklinna lähedal, vaiksem ja rohelisem asukoht ning piirkonna miljööväärtuslikkus. Piirkonna negatiivseks teguriks on eelkõige hoonestuse ebaühtlus: lähikümbruses paiknevad renoveeritud ja renoveerimata elamud ning tööstuspiirkond. Kui Kalamaja asum on juba ammu muutunud ostjate seas populaarseks, võib Koplisse elama asumine tunduda kliendile tänini harjumatu mõttena. Kinnisvaraarendajad on olnud Kopli suhtes aastaid äraootaval seisukohal ning uusarendusi on sealses piirkonnas vähe. Praeguseks on olukord hakanud muutuma ning uue välimuse on saanud paljud majad. Kopli leidub huvitavat ja eripärast kinnisvara, mille hinnatase jääb veel alla kesklinna korterihindadele.

Nõudlus on üldiselt suurem renoveeritud ja heas seisukorras korterite järele. Täielikult renoveeritud elamuid on rohkem Kalamajas ja vähem Pelgulinna. Enim otsitakse kortereid kivitrepikodadega eestiaegsetesse puumajadesse. Sel ajal ehitatud elamutes on kortereid vähem ning korterite planeeringud on pindalalt suuremad.

Nõmme linnaosa tuntakse kui kõrgelt hinnatud miljööväärtuslikku aedlinna ning sisseelatud piirkonda, mille eeliseks on suhteliselt harvaesinevad ja väiksemad korterelamud, väljakujunenud infrastruktuur ning kõrghaljastus. Üksikud arendusprojektid Nõmmel rõhuvad oma reklaamides just rohelusele ja privaatsel elukeskkonnale, samuti väärtustatakse piirkonna puitarhitektuuri ning aedlinna omast haljastust.

Nõmme eelistatuid piirkondi on Glehni lossi ja suusahüppetorni ümbrus, mis on Nõmme üks rohelisemaid piirkondi. Nõmme vähemhinnatud piirkonnad on Männiku ja Pääsküla prügimäe lähedane piirkond. Männiku vähempositiivse maine põhjuseks on muu Nõmmega võrreldes suurem hulk korterelamuid ja endiseid ühiselamuid ning osaline tööstuspiirkonna staatus. Prügila sulgemine on andnud potentsiaali Pääsküla ümbruskonna kinnisvaraturu maine paranemisele. Vähem on hinnatud Vabaduse

puiestee äärne piirkond. Sealne müra ning õhusaaste viivad hinnad Nõmme keskmisest tasemest 10-15% allapoole. Nõmme populaarsemates piirkondades on pakkumine suurenenud aastaga ca 20 %. Piirkonna prestiižikas staatus hoiab nõudlust aga pidevalt kõrgel tasemel, kuigi on märgata ebakindlust - ostjad võrdlevad hinna ja investeeringu suhet hoolikalt ja pikalt. Hoonestatud kinnistute pakkumised on väga erineval tasemel - pakutakse eramuid alates amortiseerunud ja elamiskõlbmatutest väikestest aiamajadest kuni täielikult renoveeritud kaasaegsete eramuteni välja.

Pirita linnaosa eelisteks on hea teede- ja transpordiühendus Tallinna kesklinnaga ja teiste lähimate keskustega ning piirkonna väljakujunenud infrastruktuur. Asukoha peamine atraktiivsus seisneb aga veekogu lähedusel ja looduskaunil territooriumil.

Pirita linnaosas on uusehitistes paiknevate korterite selge ülepakkumine. Müügihinnad uutes korterelamutes algavad keskmiselt 27 000 kr/m² ja ulatuvad kuni 45 000 kr/m². Kindlasti leidub hinnatavas piirkonnas ka kortereid, mille müügihinnad väljuvad eeltoodud hinnavahemikust, sõltuvalt korteri olemusest. 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 nende hind võrreldes samas piirkonnas paiknevate korteritega, millel puudub vaade, on ca 10% kallim. Piirkonniti on Pirital hinnatuimad Maarjamäe ja Merivälja.

Kristiines on väljakujunenud eelistatumad piirkonnad, kus hinnad ületavad piirkonna keskmist taset. Eelistatakse rohkem väiksemate, kvartalisestest teede ja tänavate äärde jäävaid elamuid. Suuremate magistraalide ääres asuvate elamute järele on liiklusrõhke tõttu nõudlus väiksem ja nende hinnatase on madalam. Enimnõutud on kesklinna-poolseimas osas paiknevad korterid, vähemhinnatud on Tondi piirkonda jäävad korterelamud, kus hinnad on piirkonna keskmisest madalamad. Enimnõutavad on just kivimajades või renoveeritud puit- ja paneelilamutes asuvad remonditud, heas korras korterid.

Hoonetüüpidest on levinuimad üksikelamud, mis moodustavad 62% kõigist eluhoonetest. 1-2 korruselised korterelamud moodustavad 23%. Suuri, 6- ja enamakorruselisi eluhooneid on linnaosas vähe – vaid 18. Suurem osa kortermajadest on valminud aastatel 1947-1990. Nii ehitustehnilistel kui amortiseerumisest tulenevatel põhjustel vajavad majad renoveerimist.

Maad ja majad

Ka maade ja majade müügiperioodid on oluliselt pikenenud. Pakkumist on niivõrd palju, et ostjad ei tunne vajadust ostuotsuse tegemisega kiirustada. Eramute keskmine müügiperiood on hindamishetkel vahemikus pool aastat kuni üks aasta ning kruntide müügiperiood keskmiselt 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

juhatuse liige

piirkonna asemel maja teises linnaosas, kuna see on koolile, lasteaiale, töökohale lähemal.

Nõmme linnaosa hinnatakse väljakujunenud infrastruktuuri ning kõrghaljastuse tõttu, samas on ka krundid üldjuhul suuremad kui teistes Tallinna eramutepiirkondades. Hinnad vanematel majadel Nõmmel jäävad vahemikku 2,5 kuni 3,5 miljonit krooni, uuematel majadel 3,5 kuni 5 miljonit krooni. Kindlasti on ka siin pakkumisel aeg-ajalt luksuslikke villasid, mille hinnaklass ulatub kaugelt üle 10 miljoni krooni. Kristiine on võrreldes Nõmmega oma kujunemiselt hilisem, seega on ka majad uuemad. Negatiivse tegurina võib välja tuua väikesed krundid - alates 600 m². Kristiines on rohkem erinevaid asumeid - kortermajade osakaal on piirkonnas suurem, samas on palju ka ainult eramajade piirkondi. Infrastruktuur on Kristiines paremini arenenud, kuna see paikneb südalinnale lähemal - rohkem teenindusasutusi ja vaba aja veetmise võimalusi. Hinnad algavad remonti vajavatel eramutel 2 miljonist kroonist ja küündivad kaasaegsetel eramutel kuni 6 miljoni kroonini.

Pirita linnaosa on elamispiirkonnana väga populaarne ning vabade ehitamiskõlblike kinnistute arv piiratud. Pirita on eelkõige tuntud kui eramute ja paarismajade rajoon, sellest tulenevalt on ka nõudlus kinnisvaraobjektide järele olnud püsiv. Tugevat nõudlust põhjustab eelkõige ostjate soov kolida juba valmis ja väljakujunenud elukeskkonda, mida Pirita ka pakub. Majade hinnad selles piirkonnas on väga erinevad - väiksemad remonti vajavad eramud maksavad ca 3 miljonit krooni, suurte kaasaegsete eramute hinnad ulatuvad 15 miljoni kroonini.

Haabersti linnaosa on atraktiivne oma heade looduslike eelduste ja kesklinna läheduse poolest, samuti märkimisväärsede tööstusobjektide puudumise tõttu. Valdavaks elamutüübiks on ühepereelamu, uutes arendusprojektides on märkimisväärne osa ka paaris-, rida- ja korterelamutel, mis tuleneb eelkõige maa kõrgeastmest piirkonnas. Kruntide pakkumised on põhiliselt koondunud uutesse elamurajoonidesse, kus on lisaks elamukruntidele pakkumises ka erinevaid elamuid (rida- ja paariselamuid).

Äripinnad

Büroopindade turgu ilmestas seni jätkuv nõudlus uute kaasaegsete pindade järele, kuid majandust tabanud langusfaas on tekitanud 2009. aasta kevadest tuntava ülepakkumise büroopindade turul, tuues kaasa ka hinnalanguse. Järjest hoolikamalt valitakse pinnad vastavalt oma vajadustele. Olemasolevates uutes ja väga heas asukohas büroohoonetes on vakantsus endiselt keskmiselt alla 5%, samal ajal on piisavalt pakkumist vanemates kontorihoonetes. Tulenevalt kesklinna uute kontoripindade vähesest pakkumisest ning üha suurenevast vajadusest piisava hulga parkimiskohtade järele ehitatakse üha enam kontorihooneid Mustamäele, Järve ja Ülemiste piirkonda. Äärelinna ja kesklinna äärealadele rajatud või rajatavate uute büroohoonete valmimine on toonud kaasa olukorra, kus pakkumine ületab nõudlust ning mitmed uued büroohooned on silmitsi suure vakantsusega. Oluliseks saavad parkimisvõimalused ja muud lisaväärtused. Seni rajatud südalinna uue büroohoonete puhul on paljud pinnad leidnud üürniku ilma suurema avaliku pakkumiseta, olemasolevate üüriku laienemissoovide või juba eelnevalt ootel olnud klientide näol.

Bürooruumide ja kaubanduspindade turul on märgata sarnast trendi - üürnikud koonduvad suurematesse hoonetesse, olles seega aktiivse tegevuse keskmes.

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 vabal turul pakkumises ei ole. Lisaks senistele kaubanduskeskustele on lisandunud südalinna Foorumi äritänav ja Rotermanni äritänav. Kuid endiselt on nõudlus kvaliteetsete pindade järgi ületamas pakkumist ja pinda jagub vaid atraktiivsematele kaubamärkidele.

Äärelinna lisandus uut 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.

Kaubanduspindade turul on seni määravaks jõuks olnud üürileandjad, mis ilmselt jätkub populaarsemate kaubanduskeskuste osas, samas logistiliselt vähematraktiivses asukohas on juba praegu üürileandjad paindlikud nii hinna kui lepingu pikkuse osas. Mõnevõrra selgemalt on hakanud eristuma diferentsid erinevate hoonete vahel, kusjuures samas piirkonnas olevate hoonete üüritasemed võivad erineda 50 kr/m² kuus ja enamgi. Kõigele vaatamata võib kõrgema üüri saaja samas nautida ka madalamat vakantsust. Viimasel paaril aastal on olnud märgata kõrgendatud huvi Sadamaala, Rävala pst ja Tartu mnt läbimurde piirkonna vastu. Kaubanduspindade üürihindade tase on südalinnas tippasukohtades vahemikus 400-750 EEK/m², mujal kesklinnas sõltuvalt pinnast 200 – 400 EEK/m², väljaspool kesklinna paiknevate pindade puhul 100-200 EEK/m², piirkondlikes kaubanduskeskustes 300-500 EEK/m². Büroopindade hinnatase südalinnas uutes hoonetes on vahemikus 130 - 250 EEK/m², vanemates 90-140 EEK/m², äärelinnas jääb hinnatase 80 – 130 EEK/m² vanemates hoonetes, uutes hoonetes 120-170 EEK/m². Toitlustuspindade üüripakkumisi on äärelinnas vähe, enamasti pakkumisi on koondunud kesklinna piirkonda. Sõltuvalt seisukorrad jääb toitlustuseks pakutavate äärelinna üüripindade hinnatase 125-250 EEK/m². Suureks mõjuriks järjest tihenevas liikluses on ka juurdepääs ja parkimisvõimalused nii oma töötajatele kui klientidele.

OÜ Rime hinnangul on kinnisvaraturul hinnad jätkuvalt languses, pikeneb eluaseme müügiperiood, kuid tehingumahtude olulist langust võrreldes 2008 aasta detsembrikuuga ja 2009 aasta jaanuarikuuga ei ole oodata. Põhiline hinnalangus jääb 2008 neljandasse ja 2009 aasta esimesse kvartalisse. 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 korterid ja eramud 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

2008.aasta lõppes kõigi aegade suurima kahjumiga - -151 736 364 krooni, mis oli valdavalt tingitud varade ümberhindamisest tekkinud kahjumitest. Kui 2007.aastal oli Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 51 841 820 krooni, siis 2008.aasta vastav näitaja oli -157 159 114 krooni. Aruandeperioodil jätkus ühe realiseerimata arendusobjekti müük, mille tulemusena moodustas tulu kinnisvara müügist üle 53% 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. Aruandeaastal soetati üks keskmise mahuga arendusobjekt, mille müük on aruande esitamiseks alanud ning realiseerimisperioodiks on planeeritud 2009.a. kuni 2010.a. I kvartal. 2008.aasta oli kasutusrendi korras üürile antavate kinnisvarainvesteeringute osas suhteliselt stabiilne, mistõttu jäi üüritulu kasv võrreldes 2007.aastaga 11% piiresse. Üüritulud moodustasid kogu 2008.aasta müügitulust ligikaudu 30%. Seoses Müügitulude vähenemisega võrreldes 2007.aastaga vähenes aruandeperioodil ka Kaubad müügiks ligikaudu 60% ning Kinnisvarainvesteeringu halduskulud 42%.

Suurima müügitulu teenis 2008.aastal Joshua. Tegeledes põhiliselt kinnisvara arendusega, moodustas OÜ Joshua tulu kinnisvara müügist kontserni müügitulust ligi 53%. Põhiliselt konsultatsiooniettevõttena tegutsev As Rime Kinnisvara Vahendus avas harukontori Lääne-Eestis, mille tarbeks soetati üks põhivarana kajastatud kinnistu, kuid oli sunnitud sulgema eelmisel aastal avatud Ida- ja Lõuna-Eesti kontorid. Tulu kinnisvara vahendamisest jäi mahult võrreldavaks 2007.aastaga, hindamisteenuste käive vähenes 33%.

Kontserni 2008.aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli 8 029 648 krooni, sellest äritegevuse rahavoog 13 919 248 krooni, mida mõjutasid enim ärikasum(-kahjum) -144 613 608 krooni, korrigeerimine kahjumiga kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 153 240 000 krooni ning varade muutus 11 546 573 krooni. Kontserni rahavoog investeerimistegevusest oli -501 295 krooni, ettevõtte rahavoog finantseerimistegevusest oli -5 388 305 krooni.

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetoodika.

	2008	2007
Puhaskasumimarginaal	-285%	70,3%
Ärikasumimarginaal	-272%	78,8%
Omakapitali tootlus	-46,7%	17,7%
Aktivate tootlus	-35,8%	13,4%
Omakapitali määr	71,6%	80,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,15	0,78

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

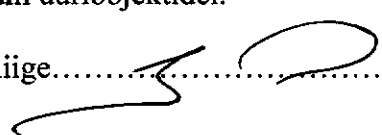
Kinnisvaraala tegevus jaguneb laias laastus kolmeks: arendus, haldus ja konsultatsioon (hindamine, vahendus). Investeeringuobjektidel sõlmitavad üürilepingud on reeglina pikaajalised, mis tagavad ettevõttele ka pikaajalise tulu.

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 algaasis 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 poolelijäämist 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 garantiid üle ehitajale. Samuti pannakse see kirja objekti ostu-müügilepingusse, mille tulemusena pöördub ostja garantiijuhtu ilmnemisel otse ehitaja poole. Lisaks sellele sõlmitakse ka ärikatkestuse kindlustuslepingud, millega on teenindusprotsessi katkemisel tagatud arvestuslik brutokasum üüriobjektidel.

juhatuse liige.....

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

31.12.08 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 92 712 354 krooni, sellest lühiajalisi laenu- ja kapitalirendikohustusi 10 533 246 krooni, pikaajaliste laenude ja kapitalirendikohustuste lühiajalisi tagasimakseid 4 233 468 krooni ning 77 945 640 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.

2008.aastal andsid oma panuse kontserni igapäevatöösse 50 inimest, neist 20 töölepinguga, ülejäänud koostöölepinguga. Täistööajaga töötajatele makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga oli 4 784 806 krooni.

OÜ Rime juhatus on 2-liikmeline. Nende brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga 2008.aastal oli 124 961 krooni. Käesoleval hetkel töötavad juhatuse liikmed töölepingu alusel, mille lõpetamisel on ette nähtud seadustest tulenevad kompensatsioonid.

Väljavaated 2009. aastaks

Kinnisvarasektori käekäiku mõjutab kõige enam riigi majanduse areng, investeerimiskliima ja raha pakkumine. Kuivõrd ükski eelnimetatud näitajatest hetkel kinnisvarasektori tegevust ei soosi, muutub 2009.aasta võtmeküsimuseks üüriobjektide täituvus ja üüritulude laekumine ning püsikulude hoidmine minimaalsel tasemel.

Meie prognoosi kohaselt püsib 2009.a. eluasemeturul tehinguaktiivsus madal ning uusi elamispindade arendusi ei alustata. Lõplikult pole selge, milliseks kujuneb 2009.aastal laenuturg ning kui suur on võimalike laenuklientide ja kodu soetajate hulk. Tuginedes sellisele prognoosile oleme valmis turu paariaastaseks paigalseisuks ning jätkame oma arendustegevusega selles graafikus.

Kuna üüripindade nõudlus on oluliselt vähenenud, prognoosime üüriobjektide täituvuse vähenemist ning hindade langust. Samuti prognoosime väiksemat langust vahendusteenuse, suuremat hindamisteenuse osas.

Usume, et vaatamata negatiivsele arengule suudavad pikaajalise kogemusega kinnisvarafirmad kohaneda uute turutingimustega ning jätkata oma tegevust.

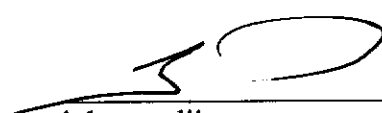
juhatuse liige.....

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne
Juhatus kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

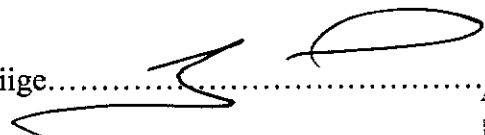
Juhatus kinnitab lehekülgedel 12 kuni 40 toodud OÜ Rime 2008.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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 Sinilo

17. 06. 2009
(allkirjastamise kuupäev)


juhatuse liige.....

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kontserni juhatuse

Allkirjastajad

* Kõigust ar. Farmerid OÜ

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	31.12.08.a.	31.12.07.a.	Lisa nr.
AKTIVA (varad)			
Käibevara			
Raha	9 152 763	1 123 115	2
Nõuded ja ettemaksed	2 519 589	3 117 964	3,4
Varud	11 277 505	21 242 485	5
Käibevara kokku	22 949 857	25 483 564	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 732 019	4 048 377	6,7
Kinnisvarainvesteeringud	313 431 882	466 849 758	8
Materiaalne põhivara	5 557 046	5 975 763	9
Põhivara kokku	322 720 947	476 873 898	
AKTIVA (varad) KOKKU	345 670 804	502 357 462	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 002 714	27 090 391	10
Võlad ja ettemaksed	5 012 805	5 415 168	4,11
Lühiajalised kohustused kokku	20 015 519	32 505 559	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	77 945 640	67 514 813	10
Pikaajalised kohustused kokku	77 945 640	67 514 813	
KOHUSTUSED KOKKU	97 961 159	100 020 372	
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus	0	532 709	
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	399 402 009	336 101 155	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-151 736 364	65 659 226	
OMAKAPITAL KOKKU	247 709 645	402 337 090	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	345 670 804	502 357 462	

juhatuse liige

13

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 18.06.2009
 Allkiri/signature
 A.Kangut & Partnerid OÜ

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

SKEEM 1

	2008.a.	2007.a.	Lisa nr.
Müügitulu	53 210 103	93 126 105	12
Muud äritulud	683 068	53 014 820	13
Kaubad ja teenused	-27 922 938	-46 983 673	14
Muud tegevuskulud	-11 358 906	-19 348 358	15
Tööjõukulud			
palgakulu	-3 589 504	-3 117 163	
sotsiaalmaksud	-1 195 302	-1 038 169	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-853 836	-620 071	8,9
Muud ärikulud	-153 586 293	-1 605 513	
Ärikasum (-kahjum)	-144 613 608	73 427 978	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete	-316 358	-211 170	
aktsiatelt ja osadelt			
Intressikulud	-5 767 554	-6 354 065	
Muud finantstulud ja -kulud	150 095	54 179	
Kokku finantstulud ja -kulud	-5 933 817	-6 511 056	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	-150 547 425	66 916 922	
Tulumaks	-1 188 939	-1 469 408	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-151 736 364	65 447 514	
sh. Emaettevõtja osanike osa kasumist	-151 736 364	65 659 226	
Vähemusosaluse osa kasumist	0	-211 712	

juhatuse liige

14

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 18.06.2009
 Allkiri/signature
 A.Kangus & Partnerid OÜ

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudne meetod)
(kroonides)

Rahavood äritegevusest	2008.a.	2007.a.	lisa nr.
Ärikasum	-144 613 608	73 427 978	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	853 836	620 071	8,9
Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	172 793	71 805	8,9
Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	153 240 000	-50 659 558	8,9
Äritegevusega seotud nõuete muutus	1 788 004	4 657 194	
Varude muutus	11 546 573	31 820 481	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-1 573 598	-5 546 974	
Makstud intressid	-6 305 813	-5 874 234	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 188 939	-1 469 408	
Kokku rahavood äritegevusest	13 919 248	47 047 355	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-245 540	-3 431 913	
Masinate ja seadmete soetus	-49 915	0	
Materiaalse põhivara soetus	-384 181	-5 269 359	
Materiaalse põhivara müük	4 061	7 080	
Antud laenud	0	-40 000	
Antud laenude tagasimaksed	27 160	213 480	
Saadud intressid	147 120	56 467	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-501 295	-8 464 245	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 494 399	26 858 726	
Laenude tagasimaksed	-19 653 051	-60 941 405	
Saadud ja tagasimakstud arvelduskrediidi muutus	3 243 022	0	
Makstud dividendid	-4 472 675	-5 209 720	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 388 305	-39 292 399	
Rahavood kokku	8 029 648	-709 289	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 123 115	1 832 404	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 029 648	-709 289	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 152 763	1 123 115	

juhatuse liige

 Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kinnipidaja/date 18.06.2009
 Allkirjastaja/signature
 A.Kangust & Partnerid OÜ

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital					
	osakapital	reservkapital	kohustuslik eelumiste perioodide aruandeperioodi jaotamata kasum (-kahjum)	KOKKU	vähemusosalus	KOKKU
31.12.2006	40 000	4 000	216 890 008	121 990 363	338 924 371	339 912 864
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine	0	0	121 990 363	-121 990 363	0	0
Otse omakapitalis kajastatud tulud*	0	0	2 186 432	0	2 186 432	2 186 432
Makstud dividendid	0	0	-4 965 648	0	-4 965 648	-5 209 720
Aruandeaasta kasum	0	0	0	65 659 226	65 659 226	65 447 514
31.12.2007	40 000	4 000	336 101 155	65 659 226	401 804 381	402 337 090
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine	0	0	65 659 226	-65 659 226	0	0
Otse omakapitalis kajastatud tulud*	0	0	1 581 594	0	1 581 594	1 581 594
Tütarettevõtte vähemusosa ost	0	0	532 709	0	532 709	0
Makstud dividendid	0	0	-4 472 675	0	-4 472 675	-4 472 675
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0	0	0	-151 736 364	-151 736 364	-151 736 364
31.12.2008	40 000	4 000	399 402 009	-151 736 364	247 709 645	247 709 645

* Eelmistel perioodidel grupisisestest tehingust tingitud korrigeeriv kanne.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2008 moodustas 247 665 645 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 195 655 860 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 52 009 785 krooni.

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

juhatuse liige

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

OÜ Rime 2008. 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 tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2008. 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

17

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Kooplev/date 18.06.2009

Allkirj/signature WP

A.Kangust & Partnerid OÜ

Kui emaettevõtte 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 õiglasest väärtusest 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 sidusettevõttesse 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.

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

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.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Pikaajalised finantsinvesteeringud“.

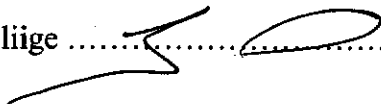
B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat ja 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 ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

juhatuse liige



18

Allkirjastatud identifikatsiooniks/

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 18.06.2009

Allkiri/Signature 

A.Kangus & Partnerid OÜ

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

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 õiglasest väärtusest, 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

juhatuse liige

19

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

Koopilev/date 18.06.2009

Allkirj/signature 

A.Kangust & Partnerid OÜ

kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil 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.

juhatuse liige

20

Allkirjastatud identifikatsiooniks/
Initialed for identification purposes only
Kandj/Sign/Date 18.06.2009
Allkirja/Signature
A.Kangut & Partnerid OÜ

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.

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 "müügiototel 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 otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

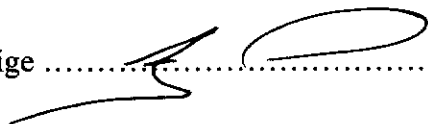
H. Kapitali- ja kasutusrendid

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 rendimaksede 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.

juhatuse liige



Atkõigastatud identifitseerimiseks/

Intended for identification purposes only

Kontrollida

Atkõigastatud

A.Kangas & Partnerid OÜ

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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.

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 kuulavas 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.

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

juhatuse liige

22

Allkirjastatud identifitseerimiseks/

Initialed for identification purposes only

King./low/date 18.06.2009

Allid/Signature WP

A.Kangust & Partnerid OÜ

tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

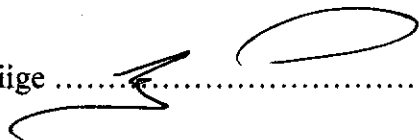
Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt 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



23
Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Initiated for identification purposes only
Kinnatud/Date 18.06.2009
Allkirja/Signature ELP
A. Kangu & Partnerid OÜ

Lisa 2. Raha

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	314 086	263 375
Pangakontod	8 838 677	859 740
Kokku:	9 152 763	1 123 115

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	1 832 209	1 515 121
<i>sh. ostjatelt laekumata arved</i>	<i>1 980 786</i>	<i>2 281 174</i>
<i>ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>-148 577</i>	<i>-766 053</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	385 191	1 151 967
Muud lühiajalised nõuded	41 305	61 486
<i>sh. nõuded sidusettevõtete vastu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>muud nõuded</i>	<i>38 330</i>	<i>61 486</i>
<i>intressid</i>	<i>2 975</i>	<i>0</i>
Ettemaksed teenuste eest	260 884	389 390
Nõuded ja ettemaksed kokku:	2 519 589	3 117 964

Lisa 4. Maksud

(kroonides)

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksu liik	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	377 429	208 499	1 141 341	38 570
Üksikisiku tulumaks	0	78 300	0	57 036
Sotsiaalmaks	0	142 114	0	104 917
Töötuskindlustusmakse	0	3 828	0	2 842
Kogumispension	0	6 870	0	4 802
Maamaks	5 290	0	6 089	8 902
Ettevõtte tulumaks	2 472	1 965	4 537	5 855
Reklaamimaks	0	0	0	3 240
Kokku	385 191	441 576	1 151 967	226 164

juhatuse liige.....

Lisa 5. Varud

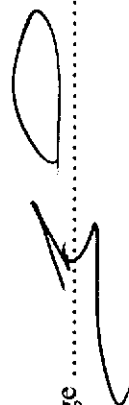
(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kinnisvara	11 277 505	21 210 208
Ettemaksed müügiks ostetud kinnisvara eest	0	32 277
Kokku:	11 277 505	21 242 485

Informatsioon laenu tagatiseks panditud varude kohta on esitatud Lisas 18.

Lisa 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtte osad	3 732 019	4 048 377
Kokku:	3 732 019	4 048 377

juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kinnipidaja 18.06.2009
 Allkirja/Signature
 A. Karpus & Partners OÜ

Lisa 7. Tütar- ja sidusettevõtted
(kroonides)

OÜ Rime omas 2008. aastal järgmistes tütar- ja sidusettevõtetes:

Tütar- ja sidusettevõtte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus		Bilansiline väärtus emaettevõttes
			31.12.2008	31.12.2007	
AS Rime Kinnisvara	Eesti	Kinnisvara arendus, haldus	100%	100%	800 000
AS Rime Kinnisvara Vahendus	Eesti	Kinnisvara vahendus, hindamine	100%	90%	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 2008. aastal tütar- ja sidusettevõtete kaudu järgmisi sidus- ja tütar-ettevõtteid:

Sidus- ja tütar-ettevõtte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus	
			31.12.2008	31.12.2007
OÜ Roheline Arendus	Eesti	Kinnisvara arendus	40%	36%
			AS Rime Kinnisvara Vahendus	

Osalused sidusettevõttes

OÜ Roheline Arendus

Osalus sidusettevõttes omakapitalis aasta alguses 4 048 377

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum -316 358

Osalus sidusettevõttes omakapitalis aasta lõpus 3 732 019

juhatuse liige

**Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud
(kroonides)**

	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	414 698 730
Soetamised	215 839
Parendused	255 420
Kasumid/kahjumid ümberhindlusest	50 659 558
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	2 848 429
Soetusmaksumus 31.12.2007	468 677 976
Kasumid/kahjumid ümberhindlusest	-153 240 000
Soetusmaksumus 31.12.2008	315 437 976
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-1 650 594
Arvestatud kulumid	-177 624
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-1 828 218
Arvestatud kulumid	-177 876
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-2 006 094
Jääkmaksumus 31.12.2006	413 048 136
Jääkmaksumus 31.12.2007	466 849 758
Jääkmaksumus 31.12.2008	313 431 882

juhatuse liige

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

	Ehitised	
	2008	2007
Üüritulu	15 580 268	14 355 156
Halduskulu	-5 413 684	-12 884 015
Kokku	10 166 584	1 471 141

Informatsioon laenu tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on esitatud Lisas 18.

Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi 31.12.2008.a läbi kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide ümberhindlus. Ümberhindatud vara õiglase väärtuse aluseks oli sõltumatu kinnisvaraeksperti hinnang objektide turuväärtusele, kasutades rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 1-4 vastavat Turutehingute võrdluse meetodit, Diskonteeritud rahavoogude meetodit ja Residuaal- ehk jäägimeetodit. Negatiivne vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas -153 240 000 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

Alkirjastatud Identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only
Kasutatakse 18.06.2009
AAS/Majandus
A.Kangur & Põder OÜ

Lisa 9. Materiaalne põhivara (kroonides)

	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Maa ja ehitised	Immateriaalne põhivara	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	2 958 794	0	15 572	2 974 366
Soetamine	0	339 633	4 929 725	0	5 269 358
Müük ja mahakandmine	0	-13 771	0	0	-13 771
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	3 284 656	4 929 725	15 572	8 229 953
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
Soetusmaksumus 31.12.2008	49 915	1 608 563	5 001 012	15 572	6 675 062
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-1 797 778	0	-15 572	-1 813 350
Arvestatud kulum	0	-383 787	-58 660	0	-442 447
Müüdid ja mahakantud põhivara kulum	0	1 607	0	0	1 607
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-2 179 958	-58 660	-15 572	-2 254 190
Arvestatud kulum	-5 540	-428 001	-246 480	0	-680 021
Müüdid ja mahakantud põhivara kulum	0	1 816 195	0	0	1 816 195
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-5 540	-791 764	-305 140	-15 572	-1 118 016
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	1 161 016	0	0	1 161 016
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	1 104 698	4 871 065	0	5 975 763
Jääkmaksumus 31.12.2008	44 375	816 799	4 695 872	0	5 557 046

Vt. Lisa 20.

juhatuse liige



Lisa 10. Laenukohustused
(kroonides)

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta 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%
	92 948 354	15 002 714	52 545 376	25 400 264		

juhatuse liige

30

Allkirjastatud identifitseerimiseks/
Intended for identification purposes only
Kontrollaeg 18.06.2009
A. Kangust
A. Kangust & Partnerid OÜ

OÜ Rime

2008. a majandusaasta konsolideeritud aruanne

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud	23 477 879	23 477 879	0	0		
sh. Emaettevõtte	6 140 680	6 140 680	0	0	31.12.2008	9,60%
SEB Eesti Ühispank	8 450 000	8 450 000	0	0	1.07.2008	7,15%
SEB Eesti Ühispank	1 700 000	1 700 000	0	0	16.12.2008	7,15%
Sampo pank	7 187 199	7 187 199	0	0	15.06.2008	5,6%+0,5%
Kapitalirendikohustused	199 635	96 609	103 026	0	15.12.2009	5,70%
Pikaajalised pangalaenud	69 475 430	3 515 903	45 539 927	20 419 600		
sh. SEB Eesti Ühispank	5 490 655	454 049	5 036 606	0	21.12.2012	5,35%
SEB Eesti Ühispank	11 890 237	1 080 865	10 809 372	0	14.07.2011	5,35%
SEB Eesti Ühispank	9 801 847	1 144 954	7 225 059	1 431 834	26.11.2014	5,35%
Sampo pank	832 934	41 832	255 813	535 289	16.07.2017	5,54%
Sampo pank	2 066 996	188 634	621 682	1 256 680	23.08.2017	5,33%
Sampo pank	18 775 000	0	18 775 000	0	27.04.2009	5,92%
Sampo pank	20 617 761	605 569	2 816 395	17 195 797	30.04.2017	5,72%
Maa erastamise järelmaks	1 226 400	0	876 000	350 400	10.11.2015	10%
Maa erastamise järelmaks	92 500	0	92 500	0	10.01.2011	10%
Maa erastamise järelmaks	133 360	0	133 360	0	10.09.2012	10%
	94 605 204	27 090 391	46 744 813	20 770 000		

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

juhatuse liige

Alkiriastand identiteetseerimiseks/
 Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes only
 Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes only
 Alkiriastand identiteetseerimiseks/
 Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes only
 Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes only

Lisa 12. Müügitulu

(kroonides)

tegevusala	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (Lisa 20)	15 924 110	14 355 156
Kinnisvarabüroode tegevus	8 909 583	8 890 525
Enda kinnisvara ost ja müük	28 376 410	69 880 424
Kokku	53 210 103	93 126 105

*OÜ Rime kogu konsolideeritud müügitulu tekkis Eesti Vabariigis.

Lisa 13. Muud äritulud

(kroonides)

tegevusala	2008	2007
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	0	51 841 820
Kindlustushüvitised	0	315 531
Tulu käibevara müügist	72 809	0
Saadud trahvid ja viivised	508 222	558 725
Muud äritulud	102 037	298 744
Kokku	683 068	53 014 820

Lisa 14. Kaubad ja teenused

(kroonides)

tegevusala	2008	2007
Kaubad müügiks	-17 664 438	-39 806 908
Alltöövõtutööd	-6 168 446	-7 176 765
Kahjum käibevarade ümberhindlusest	-3 919 113	0
Kommunaalkulud	-170 941	0
Kokku	-27 922 938	-46 983 673

Lisa 15. Muud tegevuskulud

(kroonides)

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringu halduskulud	-5 413 684	-12 884 015
Muude objektide halduskulud	-665 764	0
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	-2 500 591	-3 775 367
Transpordikulud	-820 108	-954 400
Üldhalduskulud	-1 586 759	-1 404 321
Muud kulud	-372 000	-330 255
Kokku	-11 358 906	-19 348 358

juhatuse liige

Allkirjastatud identifikatsiooniks/
 Initialed for identification purposes only
 Kinnitatud/Date 18.06.2009
 Allkirja/Signature WP
 A.Kangust & Partnerid OÜ

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega
(kroonides)

	2008		2007	
	ost	müük	ost	müük
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted	4 456 228	146 841	3 183 076	38 938
Kokku	4 456 228	146 841	3 183 076	38 938

	2008	2007
Tagasi makstud laene seotud osapooltele	-5 645 000	-6 805 000

Saldod seotud osapooltega (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised nõuded		
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted	33 500	44 028
Lühiajalised kohustused		
Emaettevõtte	0	6 140 680
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted	123 380	372 573

Võlad tarnijatele sisaldavad muu hulgas 123 380.- krooni eest kohustusi juhatusel liikmetega seotud ettevõtetele.

Nõuded ostjate vastu sisaldavad muu hulgas 4 000.- krooni eest nõudeid juhatusel liikmetega seotud ettevõtetele.

Juhatusel liikmete makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga 2008.aastal oli 343 281 krooni. Lisaks maksti aktsionäridele dividende summas 4 472 675.- krooni.

OÜ Rime seotud osapooled on:

Emaettevõtte OÜ Dreamland

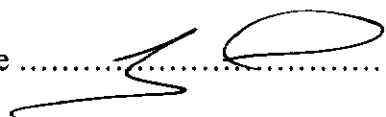
Samasse gruppi kuuluvad ettevõtted

Juhatusel liikmed

Seotud ettevõtete juhatusel liikmed

Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted

juhatuse liige



Altkirjastatud identifitseerimiseks/
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 18.06.2008
 Allkiri/signature
 A.Mangust & Partnerid 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:

	2008.a.	2007.a.
hüpoteek varudena kajastatud kinnistule	8 300 000	2 210 000
hüpoteek põhivarana kajastatud kinnistutele	5 450 000	3 800 000
hüpoteek kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistutele	117 650 000	123 635 000
	131 400 000	129 645 000

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

Lisa 19. Bilansipäevajärgsed sündmused

juhatuse liige

35

Lisa 20. Kapitali- ja kasutusrent

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

	2008	2007
Saadud kasutusrenditulu (lisa 8)	15 580 268	14 355 156
Järgmiste perioodide üüritulu	40 460 164	50 926 112
mittekatkestatavatest üürilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	<i>13 338 479</i>	<i>14 809 145</i>
<i>1-5 aastat</i>	<i>24 422 297</i>	<i>33 290 619</i>
<i>5-10 aastat</i>	<i>2 699 388</i>	<i>2 826 348</i>

Kasutusrendile on võetud sõidua autod ning kontoriruum.

	2008	2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	529 632	1 065 538
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud		
mittekatkestatavatest rendilepingutest:	944 132	1 220 904
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	<i>388 243</i>	<i>372 323</i>
<i>1-5 aastat</i>	<i>555 889</i>	<i>848 581</i>

Kapitalirendina on kajastatud soetatud arvutitehnika (lisa 10).

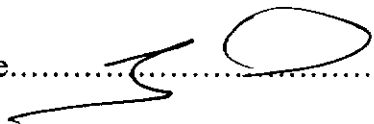
	2008	2007
Makstud kapitalirendimakseid perioodi jooksul	96 609	123 771
Järgmiste perioodide kapitalirendimaksud		
mittekatkestatavatest rendilepingutest:	103 026	199 635
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	<i>103 026</i>	<i>96 609</i>
<i>1-5 aastat</i>	<i>0</i>	<i>103 026</i>

juhatuse liige

36

Lisa 21. Konsolideerimata finantsaruanded**Bilanss****(kroonides)**

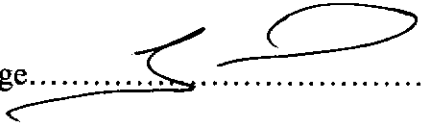
	31.12.08.a.	31.12.07.a.
AKTIVA (varad)		
Käibevara		
Raha	10 347	985
Nõuded ja ettemaksed	9 441 346	25 393 421
Käibevara kokku	9 451 693	25 394 406
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	1 405 688	1 325 687
Põhivara kokku	1 405 688	1 325 687
AKTIVA (varad) KOKKU	10 857 381	26 720 093
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	177 000	15 741 680
Võlad ja ettemaksed	23 617	20 599
Lühiajalised kohustused kokku	200 617	15 762 279
KOHUSTUSED KOKKU	200 617	15 762 279
OMAKAPITAL		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 441 139	6 946 365
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	4 171 625	3 967 449
OMAKAPITAL KOKKU	10 656 764	10 957 814
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	10 857 381	26 720 093

juhatuse liige.....

37

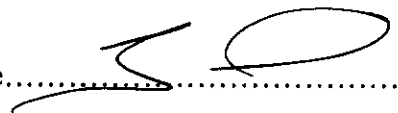
Kasumiaruanne**(kroonides)****SKEEM 1**

	2008.a.	2007.a.
Muud tegevuskulud	-45 020	-111 983
Tööjõukulud		
palgakulu	-93 742	-99 758
sotsiaalmaksukulu	-31 219	-33 220
Muud ärikulud	-7	-2
Ärikasum (-kahjum)	-169 988	-244 963
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete	4 472 675	4 965 648
aktsiatelt ja osadelt		
Intressikulud	-203 852	-769 009
Muud finantstulud ja -kulud	72 790	15 773
Kokku finantstulud ja -kulud	4 341 613	4 212 412
Kasum (kahjum) majandustegevusest	4 171 625	3 967 449
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 171 625	3 967 449
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	4 171 625	3 967 449

juhatuse liige.....

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)
(kroonides)

Rahavood äritegevusest	2008.a.	2007.a.
Ärikasum(-kahjum)	-169 988	-244 963
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-7 825	-11 413
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	6 697	-345
Makstud intressid	-703 212	-269 649
Kokku rahavood äritegevusest	-874 328	-526 370
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtte soetus	-80 000	0
Saadud dividendid	4 472 675	4 965 648
Antud laenud	-15 664 900	-12 922 100
Antud laenude tagasimaksed	11 337 900	15 690 000
Saadud intressid	72 790	15 773
Kokku rahavood investeerimistegevusest	138 465	7 749 321
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	21 979 000	13 156 000
Laenude tagasimaksed	-16 761 100	-15 432 500
Makstud dividendid	-4 472 675	-4 965 648
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	745 225	-7 242 148
Rahavood kokku	9 362	-19 197
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	985	20 182
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 362	-19 197
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 347	985

juhatuse liige.....

OÜ Rime

2008. a majandusaasta konsolideeritud aruanne

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	osakapital	kohustuslik reservkapital	eelmiste perioodide jaotamata kasum	aruandeperioodi kasum	KOKKU
31.12.2007	40 000	4 000	6 946 365	3 967 449	10 957 814
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-1 325 687
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	392 874 116
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007	0	0	0	0	402 506 243
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine	0	0	3 967 449	-3 967 449	0
Makstud dividendid	0	0	-4 472 675	0	-4 472 675
Aruandeaasta kasum	0	0	0	4 171 625	4 171 625
31.12.2008	40 000	4 000	6 441 139	4 171 625	10 656 764
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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008	0	0	0	0	247 873 583

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

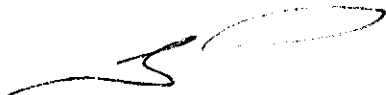
juhatuse liige



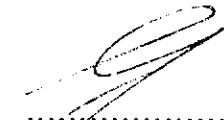
Alkirjastatud identiteetideks/
Initialed for identification purposes only
Kandideerimise 18.08.2008
Aruandeaasta 18.08.2008
A. Kaugumäe Pärastid 00

Juhatuse allkirjad 2008.a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

OÜ Rime 2008. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud osanike
üldkoosolek 17. juuni 2009. aasta otsusega, allkirjastamine 17.juunil 2009:

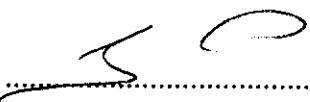

.....

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 2008 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

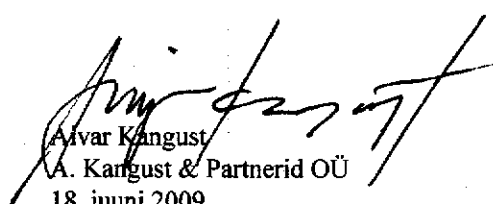
Meie vastutus on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me täidame eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 2008 ning siis lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.


Aivar Kangust
A. Kangust & Partnerid OÜ
18. juuni 2009
Tallinn

Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek

OÜ Rime vaba omakapital seisuga 31.12.2008 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	399 402 009
2) kasum aruandeaasta majandustegevusest	-151 736 364
Kokku jaotamata kasum	247 665 645

OÜ Rime juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

juhatuse liige 

OÜ Rime osanike nimekiri

Seisuga 31.12.2008.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.