

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS Rime Kinnisvara

registrikood: 10324270

tänavatalu nimi, Tatari 64  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10134

maakond: Harju maakond

telefon: 372 683 7777

faks: 372 683 7788

e-posti aadress: [rime@rime.ee](mailto:rime@rime.ee)

veebilehe aadress: [www.rime.ee](http://www.rime.ee)

# Sisukord

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                       | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                | <b>8</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>                | <b>8</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                     | <b>9</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                               | <b>10</b> |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                         | <b>11</b> |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>                | <b>12</b> |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>          | <b>13</b> |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                   | <b>13</b> |
| <b>Lisa 2 Raha</b>                                 | <b>16</b> |
| <b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>                 | <b>16</b> |
| <b>Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>     | <b>16</b> |
| <b>Lisa 5 Varud</b>                                | <b>16</b> |
| <b>Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud</b>             | <b>17</b> |
| <b>Lisa 7 Materiaalne põhivara</b>                 | <b>18</b> |
| <b>Lisa 8 Kasutusrent</b>                          | <b>19</b> |
| <b>Lisa 9 Laenukohustused</b>                      | <b>20</b> |
| <b>Lisa 10 Võlad ja ettemaksed</b>                 | <b>21</b> |
| <b>Lisa 11 Müügitulu</b>                           | <b>21</b> |
| <b>Lisa 12 Muud äritulud</b>                       | <b>21</b> |
| <b>Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>22</b> |
| <b>Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud</b>           | <b>22</b> |
| <b>Lisa 15 Tööjõukulud</b>                         | <b>22</b> |
| <b>Lisa 16 Seotud osapooled</b>                    | <b>22</b> |

## Tegevusaruanne

## Tegevusaruanne

### Üldinfo

AS Rime Kinnisvara tegeleb kinnisvara arendamise ja haldamisega Tallinnas ning Harjumaal. AS Rime Kinnisvara kuulub 100% kontserni, mille emaettevõtteks on OÜ Rime.

### Kinnisvaraturust ja selle arengutest

#### Elamispiinnad

Eesti majandus pöördus varasemalt kiirelt tõusult 2008.a. II kvartalis langusesse. Maailma majanduse ja rahaturgude arengute taustal tuleb ka Eestil üle elada suhteliselt pikk madalseis. Ühelt poolt muudab olukorra keeruliseks tarbimise ja nõudluse vähenemine meie peamistel eksportiturgudel ning teisalt kitsad olud ning usalduse puudumine rahaturgudel. Kuigi on kärbitud 2009.a. eelarvet ning piiratud avaliku sektori kulutusi, samuti on erasektor astunud aktiivselt samme majanduslangusega kohanemiseks, siis ei piisa sellest majandussurutisest kiireks väljatulemiseks, kuna palju sõltub sellest, kuidas kulgevad arengud mujal maailmas.

Muutused tööjõuturul Eestis avaldusid selgelt 2008.a. IV kvartalis, mil töötuse määr hakkas tasapisi kasvama. Töötuse kasv on saanud suurema hoo 2009.a. alguses ning jätkas samas joones tipnedes 2009.a. IV kvartalis. Tööpuuduse suurenemist ennustatakse ja 2010 aastal. Kuna töötuse määr suureneb, elanike sissetulekud ja vara sh kinnisvara väärtused vähenevad, siis on vähenenud sisetarbimisest juhitud inflatsioonimäär (Eesti Panga prognoosi kohaselt 2010.aastal kuni -0,4%). Seetõttu on tõenäoline, et nominaalsest langusest hoolimata jääb elanike reaalsissetulek siiski positiivse kasvuga. Eesti eesmärk on jätkuvalt euro kasutuselevõtt, mis mõjub positiivselt siinsele investeerimiskliimale ning koos stabiilse maksupoliitikaga peaks aitama kaasa nii välisinvesteeringute tegemisele Eestisse kui ka Eesti oma investorite panustamisele siinsesse majandusse.

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

Aasta kokkuvõttes vähenes tehingute arv 2008. aastaga võrreldes 23% ja tehingute koguväärtus 47%. Ostu-müügitehingu keskmine väärtus oli 2009. aastal 682 200 krooni, mis on 31% väiksem kui 2008. aastal keskmiselt. Ostu-müügitehingu keskmine väärtus on märkimisväärselt ehk ligi poole vähenenud Kirde-Eestis (46%). Lääne-Eestis vähenes ostu-müügitehingu keskmine väärtus 39%, Põhja- ja Lõuna Eestis kummaski ligi kolmandiku. Kesk-Eestis näitaja oluliselt ei muutunud. Kõige enam vähenes korterite ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (vastavalt 31% ja 55%). IV kvartalis tõestati 8285 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 5 miljardit krooni. Eelmise kvartaliga võrreldes suurenes tehingute väärtus 33% ja vähenes 2008. aasta IV kvartaliga võrreldes 18%. Tehingute arvu ja väärtuse kasvu tingis esmajoones hoonestamata kinnisasjade tehingute arvu ja väärtuse kahekordistumine. Ostu-müügitehingu keskmine väärtus oli IV kvartalis 633 400 krooni, mis on eelmise kvartaliga võrreldes 2% suurem ja 2008. aasta IV kvartaliga võrreldes 27% väiksem.

## Korterid

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

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

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

Pirita on eelkõige tuntud kui eramute ja paarismajade rajoon, sellest tulenevalt on ka nõudlus kinnisvaraobjektide järele olnud püsiv. Piirkonniti on Pirital hinnatuimad Maarjamäe ja Merivälja. Tugevat nõudlust põhjustab eelkõige ostjate soov kolida juba valmis ja väljakujunenud elukeskkonda, mida Pirita ka pakub. Eelistatud on optimaalse suurusega (kahe- ja kolmetoalised), hoone keskmistel korrustel asuvad korterid. Nelja – ja enamatoaliste korterite müük on raskendatud. Pirita linnaosas on korterite hinna olulisemateks mõjutajateks kaugus Tallinna kesklinnast ja merest. Merevaatega korteritele on suurem nõudlus ja vaate puhul võib väärtus olla ca 10% kõrgem (võrreldes samas majas paiknevate teiste korteritega). Piirkonniti on Pirital hinnatuimad Maarjamäe ja Merivälja. Kuigi uute korterite ostuhuvi on vähenenud ning arendusprojektid on hindu alandanud, leidub mõistliku hinnaga pakkumiste siiski ostjaid. Hinnad diferentseeruvad korterelamute siseselt 5 - 10%, kus määravaks on korteri asukoht hoones, avanevad vaated ning ilmakaared. Positiivselt mõjuvad piirkonna hindadele Pirita ranna lähedus ning juba väljakujunenud infrastruktuur.

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

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

#### **Maad ja majad**

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

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

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

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

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

#### **Äripinnad**

Vakantsuse tõus, üürihindade langus ja piiratud nõudlus iseloomustab kinnisvaraturgu terves Eestis. Büroopindade turgu ilmestas seni jätkuv nõudlus uute kaasaegsete pindade järele, kuid majandust tabanud langusfaas on tekitanud 2008. aastast tuntava ülepakkumise büroopindade turul, tuues kaasa suure hinnalanguse. Varasem omanike keskne turg on pöördunud selgelt üürnike turuks. Järjest hoolikamalt valitakse pinnad vastavalt oma vajadustele. Olemasolevates uutes ja väga heas asukohas büroohoonetes on vakantsus endiselt väike, samal ajal on suur pakkumine vanemates kontorihoonetes ning äärelinna uutes büroohoonetes. Tulenevalt kesklinna uute kontoripindade senisest vähesest pakkumisest ning üha suurenenud vajadusest piisava hulga parkimiskohtade järele on ehitatud üha enam kontorihooned Mustamäele, Järve ja

Ülemiste piirkonda. Äärelinna ja kesklinna äärealadele rajatud või rajatavate uute büroohoonete valmimine ja kinnisvaraturu langus on toonud kaasa olukorra, kus pakkumine ületab oluliselt nõudlust ning mitmed uued büroohooned on silmitsi suure vakantsusega. Arendajad on sunnitud tulema üürnikele poolele teele vastu, rakendades loovaid lahendusi uute huviliste ligimeelitamiseks ja pakkudes senisest paindlikumaid tingimusi olemasolevate üürnike huvi säilitamiseks. Oluliseks saavad parkimisvõimalused ja muud lisaväärtused. Kui seni rajatud südalinna uute büroohoonete puhul leidsid paljud pinnad üürniku ilma avaliku pakkumiseta, olemasolevate üürnike laienemissoovide või juba eelnevalt ootel olnud klientide näol, siis praeguseks on ka see trend muutunud ning pigem on sooviks üüripinna vähendamine. Bürooruumide ja kaubanduspindade turul on märgata sarnast trendi - üürnikud koonduvad suurematesse hoonetesse, olles seega aktiivse tegevuse keskmes.

Koos 2009. aastal valmivate büroopindadega (keskmiselt 59 000 ruutmeetrit) kasvab kogumaht võrreldes 2006. aastaga 75%. Põhjustatuna järsult halvenenud majandusolukorrast ja vähenevast liikviidsusest võib oodata ka mitmete bürooprojektide valmimise viibimist. Vakantsusmäär tõusis sel aastal oluliselt, mis omakorda vähendas üürimäärasid ja lõi paindlikumad võimalused üürnikele just B-klassi büroopindade segmendis. Kasutades ära langevaid üürihindu ja suurt pakkumist uutele kvaliteetsetele büroopindadele, kolisid mitmed ettevõtted C-klassi pindadelt uutele kaasaegsetele pindadele, hoides sellega kulud samal tasemel ja tihti isegi neid vähendades.

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

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

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

### Äritegevus

AS Rime Kinnisvara 2009.aasta lõppes –7 707 633-kroonise kahjumiga, mille tingis valdavalt kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud ärikulu. Suurem kinnisvarainvesteeringute hinnalangus jäi aastasse 2008, mil nimetatud näitaja oli –26 080 000. 2009.a. kahjum ümberhindamistest kujunes –9 680 000. Aruandeaastal müüdi 3 varudena kajastatud kinnistut, kuid põhiosa müügituludest moodustasid kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu. Tingituna üürhindade olulisest langusest ning paljude üürnike lahkumisest langes 2009.a. üüritulu võrreldes eelmise aastaga ligikaudu 21%. Arvestades tulude langust, tegi ettevõtte korrekture ka kuludes: tegevuskulud jäid 2008. aastaga võrreldes üle kahe korra madalamale tasemele ning palgakulud vähenesid üle 35%. Kiire reageerimine hindade muutusele ja paindlikkus üürilepingute sõlmimisel ning kulude korrektuur ja pidev analüüs olid määravad tegurid 2009. aasta tulemuste kujunemisel.

Ettevõtte 2009.aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli –8 071 813 krooni, mida mõjutas enim finantseerimistegevuse rahavoog –7 938 678 krooni. Äritegevuse rahavoog oli 1 427 217 krooni, mida mõjutasid enim ärikasum(-kahjum) –6 889 836 krooni, korrigeerimine kahjumiga kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 9 680 000 krooni ning makstud intressid –1 030 525 krooni. Ettevõtte rahavoog investeerimistegevusest oli –1 560 352 krooni.

### Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika.

|                                      | 2009    | 2008    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Puhaskasumimarginaal                 | -111,5% | -501,4% |
| Ärikasumimarginaal                   | -99,68% | -475,1% |
| Omakapitali tootlus                  | -21,04% | -53,65% |
| Aktivate tootlus                     | -10,77% | -32,95% |
| Omakapitali määr                     | 51,7%   | 50,7%   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,55    | 0,68    |

Puhaskasumimarginaal: puhaskasum(-kahjum)/müügitulu

*Ärikasumimarginaal: ärikasum(-kahjum)/müügitulu*

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

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

*Omakapitali määr: omakapital/koguaktivad*

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja:käibevarad/lühiajalised kohustused*

## **Äritegevuse riskid**

### **Tururisk**

Kinnisvaraala tegevus jaguneb laias laastus kolmeks: arendus, haldus ja konsultatsioon (hindamine, vahendus). Investeeringuobjektidel sõlmitavad üürilepingud on reeglina pikaajalised, mis tagavad ettevõttele ka pikaajalise tulu. Sellest tingituna võivad aga nii positiivset kui negatiivset mõju avaldada muutused pakutavate üüripindade hindades, mis on hetkel välistatud sidudes üürihinna tarbijahinnaindeksiga.

Oluliselt keerulisem on prognoosida nõudluse muutust elamuarenduses, mis mõjutab nii arendustegevust kui ka konsultatsiooniteenuse osutamist. Kuna arendustegevus võib kujuneda üsnagi pikaajaliseks, on äärmiselt keeruline vastata arenduse algfaasis küsimustele "Milliseks kujuneb kinnisvaraturg objekti müügi perioodiks?", "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 müügi hetkel 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 ettevõtte kindlustusseltsidega lisaks tavakindlustusele ka ehitusaega hõlmava koguriskikindlustuse. Lisaks nõutakse ehituse peatõvõtjalt ehituslepingu summa ulatuses objektile koguriskikindlustust. Arendustegevuses on ettevõtte seni püüdnud koostööpartneritena kasutada kas varasemast koostööst positiivselt silma paistnud lepingupartnereid või usaldusväärse soovitusel saanud arhitekto-projekterijaid-ehitajaid, et välistada võimalikku tööde pooleliijäämist ja uut töö tegijat. Esmatähtsaks on aga sõlmitav leping, mis peab saama ettevõtte juristi poolse kinnituse. Samuti ei ole vähetähtis tasumine vastavalt tööde valmimisele ja vastuvõtmisele. Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks sõlmib ettevõtte ehitustööde lõppedes ehitajaga kokkuleppe, mille kohaselt antakse garantii üle ehitajale. Samuti pannakse see kirja objekti ostu-müügilepingusse, mille tulemusena pöördub ostja garantii juhu ilmnemisel otse ehitaja poole. Lisaks sellele on sõlmitud kindlustuslepingud kõigi üüritulu teenivate kinnisvarainvesteeringute osas ning ka ärikatkestuse kindlustuslepingud, millega on teenindusprotsessi katkemisel tagatud arvestuslik brutokasum üüriobjektidel.

### **Krediidirisk**

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

### **Intressirisk**

31.12.09 seisuga oli ettevõttes intressikandvaid kohustusi 17 743 070 krooni, sellest pikaajaliste laenude lühiajalisi tagasimakseid 5 072 250 krooni ning 12 670 820 krooni pikaajalisi laene. Kuna ettevõtte on pikaajaliste laenulepingute sõlmimisel hoolikalt analüüsinud laenu tagasimaksmise võimalusi, siis ei ole nende kohustuste intressiriskide maandamist peetud otstarbekaks.

Kaasaegse ettevõtte edukuse võtmeks on pädev, motiveeritud ning koostööle orienteeritud meeskond. AS Rime Kinnisvara hindab kõrgelt professionaalsust ning investeerib inimestesse.

2009.aastal andsid oma panuse ettevõtte igapäevatoösse 5 inimest. Täistööajaga töötajatele makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga oli 2 011 430 krooni.

AS Rime Kinnisvara juhatuse liikmetel on 2-liikmeline, nõukogu 3-liikmeline. Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud, nõukogu liikmetele makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 1 071 525 krooni.

## **Väljavaated 2010. aastaks**

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

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

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

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

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 8-23 toodud AS Rime Kinnisvara 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
3. AS Rime Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev

Aivar Aigro

Meelis Sinilo

20.05.2010

Tallinn

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009        | 31.12.2008        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 354 387           | 8 426 200         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 9 412 395         | 7 480 550         | 3,4     |
| Varud                                        | 132 808           | 517 768           | 5       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>9 899 590</b>  | <b>16 424 518</b> |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 53 381 591        | 63 215 469        | 6       |
| Materiaalne põhivara                         | 63 379            | 132 892           | 7       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>53 444 970</b> | <b>63 348 361</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>63 344 560</b> | <b>79 772 879</b> |         |
|                                              |                   |                   |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 16 213 914        | 21 906 103        | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 688 664         | 2 225 132         | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>17 902 578</b> | <b>24 131 235</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 12 670 820        | 15 162 849        | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>12 670 820</b> | <b>15 162 849</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>30 573 398</b> | <b>39 294 084</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Aktiikapital nimiväärtuses                   | 400 000           | 400 000           |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 40 000            | 40 000            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 40 038 795        | 69 716 976        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 707 633        | -29 678 181       |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>32 771 162</b> | <b>40 478 795</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>63 344 560</b> | <b>79 772 879</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2009              | 2008               | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 6 911 686         | 5 918 754          | 11      |
| Muud äritulud                               | 62 386            | 350 658            | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -549 032          | -1 079 536         | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 206 999        | -3 750 651         | 14      |
| Tööjõukulud                                 | -2 011 430        | -3 130 424         |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -247 994          | -284 257           | 6,7     |
| Muud ärikulud                               | -9 848 453        | -26 146 702        |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-6 889 836</b> | <b>-28 122 158</b> |         |
|                                             |                   |                    |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -817 797          | -1 556 023         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-7 707 633</b> | <b>-29 678 181</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-7 707 633</b> | <b>-29 678 181</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2009              | 2008              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -6 889 836        | -28 122 158       |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                   |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 9 927 994         | 26 384 606        | 6,7     |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>9 927 994</b>  | <b>26 384 606</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -466 643          | 50 240            |         |
| Varude muutus                                            | 384 960           | -6 001            | 5       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -498 733          | -809 378          |         |
| Makstud intressid                                        | -1 030 525        | -1 583 068        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>1 427 217</b>  | <b>-4 085 759</b> |         |
|                                                          |                   |                   |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                   |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -5 657            | -80 212           | 7       |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 5 053             | 0                 | 7       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -269 538          | -245 540          |         |
| Laekunud tütarettevõtjate müügist                        | 0                 | 40 000            |         |
| Antud laenud                                             | -3 596 522        | -9 560 909        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 2 131 320         | 5 917 400         |         |
| Laekunud intressid                                       | 174 992           | 15 455            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-1 560 352</b> | <b>-3 913 806</b> |         |
|                                                          |                   |                   |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                   |                   |         |
| Saadud laenud                                            | 11 872 444        | 18 566 500        | 9       |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -12 381 767       | -5 835 982        | 9       |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                            | -7 429 355        | 3 243 022         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-7 938 678</b> | <b>15 973 540</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-8 071 813</b> | <b>7 973 975</b>  |         |
|                                                          |                   |                   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>8 426 200</b>  | <b>452 225</b>    |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-8 071 813</b> | <b>7 973 975</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>354 387</b>    | <b>8 426 200</b>  |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                               |                              |                             | Kokku       |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------|
|                                   | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |             |
| <b>31.12.2007</b>                 | 400 000                       | 40 000                       | 69 716 976                  | 70 156 976  |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) | 0                             | 0                            | -29 678 181                 | -29 678 181 |
| <b>31.12.2008</b>                 | 400 000                       | 40 000                       | 40 038 795                  | 40 478 795  |
|                                   |                               |                              |                             |             |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) | 0                             | 0                            | -7 707 633                  | -7 707 633  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 400 000                       | 40 000                       | 32 331 162                  | 32 771 162  |

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2009 moodustas 32 331 162 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 25 541 618 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas tulumaks summas 6 789 544 krooni.

Aktiikapital 400 000 krooni jaguneb 400 lihtaksiaks nominaalväärtusega 1 000 krooni.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

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

### Välisvaluutas toimunud tehingud 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.

### Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Varud

Varudena on kajastatud müügiks ostetud kinnis- ja vallasvara, mis võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest

ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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

### Kinnisvarainvesteeringud

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

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal / tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel 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 tööeas. 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.

Hiilisemad 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 hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

### **Materiaalne ja immateriaalne 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 hiilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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.

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 "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.

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

### **Rendid**

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

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.

**Finantskohustused**

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Maksustamine**

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 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.06 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriplaneerimisele. AS Rime Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena: emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda

**Tulud**

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

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu 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 siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                   | 31.12.2009     | 31.12.2008       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Sularaha kassas   | 65 426         | 263 493          |
| Arvelduskontod    | 288 961        | 8 162 707        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>354 387</b> | <b>8 426 200</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 1 158 828        | 633 943          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0                | 90               |
| Muud nõuded                        | 8 081 910        | 6 611 708        |
| Ettemaksed                         | 171 657          | 234 809          |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>9 412 395</b> | <b>7 480 550</b> |

Muud nõuded jagunevad järgmiselt:  
 nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu 8 076 910  
 muud lühiajalised nõuded 5000

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2009 |               | 31.12.2008 |                |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|------------|----------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg      |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0          | 641           | 0          | 1 760          |
| Käibemaks                                     | 0          | 33 046        | 0          | 42 293         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 14 322        | 0          | 54 156         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 27 877        | 0          | 96 873         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 17            | 0          | 4 368          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 3 377         | 0          | 2 585          |
| Maamaks                                       | 0          | 0             | 90         | 0              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>79 280</b> | <b>90</b>  | <b>202 035</b> |

## Lisa 5 Varud

(kroonides)

|                        | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 132 808        | 517 768        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>132 808</b> | <b>517 768</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod |            |            |
|------------------------|------------|------------|
|                        | Ehitised   | Kokku      |
| <b>31.12.2007</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 3 557 288  | 3 557 288  |
| Akumuleeritud kulum    | -1 828 217 | -1 828 217 |
| Jääkmaksumus           | 1 729 071  | 1 729 071  |
|                        |            |            |
| Amortisatsioonikulu    | -177 876   | -177 876   |
|                        |            |            |
| <b>31.12.2008</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 3 557 288  | 3 557 288  |
| Akumuleeritud kulum    | -2 006 093 | -2 006 093 |
| Jääkmaksumus           | 1 551 195  | 1 551 195  |
|                        |            |            |
| Ostud ja parendused    | 23 998     | 23 998     |
| Amortisatsioonikulu    | -177 876   | -177 876   |
|                        |            |            |
| <b>31.12.2009</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 3 581 286  | 3 581 286  |
| Akumuleeritud kulum    | -2 183 969 | -2 183 969 |
| Jääkmaksumus           | 1 397 317  | 1 397 317  |

| Õiglase väärtuse meetod                         |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                 |             |             |
| <b>31.12.2007</b>                               |             | 87 744 274  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |             | -26 080 000 |
| <b>31.12.2008</b>                               |             | 61 664 274  |
|                                                 |             |             |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |             | -9 680 000  |
| <b>31.12.2009</b>                               |             | 51 984 274  |
|                                                 |             |             |
|                                                 | <b>2009</b> | <b>2008</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 4 546 628   | 5 729 669   |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -253 694    | 5 729 669   |

Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi 31.12.2009.a.läbi kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide ümberhindlus. Ümberhinnatud vara õiglase väärtuse aluseks oli sõltumatu kinnisvara-eksperdi hinnang objektide turuväärtusele ning juhtkonna hinnang.

Negatiivne vahe uue ja vana bilansilise maksumuse vahel summas -9 680 000

krooni on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud".

Ühe kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti puhul ei olnud võimalik usaldusväärselt määrata

selle õiglast väärtust, mistõttu on see kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Nimetatud ehitise osas on pooleli kohtuvaidlus, millest tulenevalt puudub aktiivne turg ning ka alternatiivsed hindamis-meetodid ei ole usaldusväärselt rakendatavad.

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                                         |                         |                                    |                       | Kokku    |
|-----------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|----------|
|                                         | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvuti-<br>süsteemid | Masinad ja<br>seadmed |          |
| <b>31.12.2007</b>                       |                         |                                    |                       |          |
| Soetusmaksumus                          | 0                       | 578 226                            | 578 226               | 578 226  |
| Akumuleeritud kulum                     | 0                       | -398 816                           | -398 816              | -398 816 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                     | 0                       | 179 410                            | 179 410               | 179 410  |
|                                         |                         |                                    |                       |          |
| Ostud ja parendused                     | 49 915                  | 30 297                             | 80 212                | 80 212   |
| Amortisatsioonikulu                     | -5 540                  | -100 841                           | -106 381              | -106 381 |
| Allahindlused väärtuse languse<br>tõttu | 0                       | -20 348                            | -20 348               | -20 348  |
|                                         |                         |                                    |                       |          |
| <b>31.12.2008</b>                       |                         |                                    |                       |          |
| Soetusmaksumus                          | 49 915                  | 333 988                            | 383 903               | 383 903  |
| Akumuleeritud kulum                     | -5 540                  | -245 470                           | -251 010              | -251 010 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                     | 44 375                  | 88 518                             | 132 893               | 132 893  |
|                                         |                         |                                    |                       |          |
| Ostud ja parendused                     | 0                       | 5 657                              | 5 657                 | 5 657    |
| Amortisatsioonikulu                     | -16 620                 | -53 498                            | -70 118               | -70 118  |
| Müügid                                  | 0                       | -6 733                             | -6 733                | -6 733   |
| Muud muutused                           | 0                       | 1 680                              | 1 680                 | 1 680    |
|                                         |                         |                                    |                       |          |
| <b>31.12.2009</b>                       |                         |                                    |                       |          |
| Soetusmaksumus                          | 49 915                  | 162 057                            | 211 972               | 211 972  |
| Akumuleeritud kulum                     | -22 160                 | -126 433                           | -148 593              | -148 593 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                     | 27 755                  | 35 624                             | 63 379                | 63 379   |

| Müüdud materiaalne põhivara müügihinna |              |          |
|----------------------------------------|--------------|----------|
|                                        | 2009         | 2008     |
| Masinad ja seadmed                     | 5 053        | 0        |
| Arvutid ja arvutisüsteemid             | 5 053        | 0        |
| <b>Kokku</b>                           | <b>5 053</b> | <b>0</b> |

## Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rendileandja                                  |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                       | 2009              | 2008              |
| Kasutusrenditulu                                                      | 4 547 228         | 5 729 669         |
| Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest |                   |                   |
|                                                                       | 31.12.2009        | 31.12.2008        |
| 12 kuu jooksul                                                        | 3 322 228         | 4 935 756         |
| 1-5 aasta jooksul                                                     | 5 087 681         | 11 452 555        |
| Üle 5 aasta                                                           |                   | 2 699 388         |
| Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus                         |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                              | 42 417 317        | 52 251 195        |
| <b>Kokku</b>                                                          | <b>42 417 317</b> | <b>52 251 195</b> |
| Aruandekohustuslane kui rentnik                                       |                   |                   |
|                                                                       | 2009              | 2008              |
| Kasutusrendikulu                                                      | 1 260 631         | 1 205 210         |
| Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest |                   |                   |
|                                                                       | 31.12.2009        | 31.12.2008        |
| 12 kuu jooksul                                                        | 994 223           | 1 174 315         |
| 1-5 aasta jooksul                                                     | 2 350 464         | 3 700 177         |

AS Rime Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõiduaudod ning kontoriruumid.

## Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

|                                   | 31.12.2009        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud               |                   |                                   |                     |             |
| konsolideerimisgrupi ettevõtted   | 11 007 000        | 11 007 000                        |                     |             |
| OÜ Bianeti                        | 134 664           | 134 664                           |                     |             |
| Sampo pank                        | 3 000 867         | 3 000 867                         |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | <b>14 142 531</b> | <b>14 142 531</b>                 |                     |             |
| Pikaajalised laenud               |                   |                                   |                     |             |
| sh. SEB Eesti Ühispank            | 13 781 023        | 2 071 383                         | 11 709 640          |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | <b>13 781 023</b> | <b>2 071 383</b>                  | <b>11 709 640</b>   |             |
| Muud laenukohustused              |                   |                                   |                     |             |
| Maa erastamise järelmaks          | 961 180           |                                   | 961 180             |             |
| <b>Muud laenukohustused kokku</b> | <b>961 180</b>    |                                   | <b>961 180</b>      |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>      | <b>28 884 734</b> | <b>16 213 914</b>                 | <b>12 670 820</b>   |             |

  

|                                    | 31.12.2008        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                    |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Lühiajalised laenud                |                   |                                   |                     |                |
| sh.konsolideerimisgrupi ettevõtted | 9 655 300         | 9 655 300                         |                     |                |
| OÜ Bianeti                         | 59 000            | 59 000                            |                     |                |
| Sampo pank                         | 10 430 220        | 10 430 220                        |                     |                |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>   | <b>20 144 520</b> | <b>20 144 520</b>                 |                     |                |
| Pikaajalised laenud                |                   |                                   |                     |                |
| SEB Eesti Ühispank                 | 15 717 712        | 1 761 583                         | 13 956 129          |                |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>   | <b>15 717 712</b> | <b>1 761 583</b>                  | <b>13 956 129</b>   |                |
| Muud laenukohustused               |                   |                                   |                     |                |
| Maa erastamise järelmaks           | 1 206 720         |                                   | 1 031 520           | 175 200        |
| <b>Muud laenukohustused kokku</b>  | <b>1 206 720</b>  |                                   | <b>1 031 520</b>    | <b>175 200</b> |
| <b>Laenukohustused kokku</b>       | <b>37 068 952</b> | <b>21 906 103</b>                 | <b>14 987 649</b>   | <b>175 200</b> |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus |            |                   |
|--------------------------------------------------------|------------|-------------------|
|                                                        | Ehitised   | Kokku             |
| <b>31.12.2009</b>                                      | 51 620 000 | <b>51 620 000</b> |
| <b>31.12.2008</b>                                      | 61 300 000 | <b>61 300 000</b> |

Laenude tähtajad, intressid, alusvaluutad

Lühiajalised laenud:

konsolideerimisgrupi ettevõtted 31.12.2010, 0%, EEK

OÜ Bianeti 31.12.2010, 0%, EEK

Sampo Pank 12.05.2010, 6,7%+1%, EUR

Pikaajalised laenud:

AS SEB Pank 21.12.2012, 1,96%, EUR

AS SEB Pank 14.07.2011, 1,96%, EUR

Maa erastamise järelmaksud:

10.11.2015, 10%

10.01.2011, 10%

10.09.2012, 10%

Investeeringislaenu tagatiseks on seatud hüpoteeki kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistutele kogusummas 43 050 000 EEK.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 607 234          | 782 876          |
| Võlad töövõtjatele               | 177 118          | 321 848          |
| Maksuvõlad                       | 79 280           | 202 035          |
| Muud võlad                       | 46 072           | 82 742           |
| Saadud ettemaksed                | 778 960          | 835 631          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 688 664</b> | <b>2 225 132</b> |

## Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |                  |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                      | 2009             | 2008             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |                  |                  |
| Eesti                                                | 6 911 686        | 5 918 754        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>            | <b>6 911 686</b> | <b>5 918 754</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>6 911 686</b> | <b>5 918 754</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |                  |                  |
|                                                      | 2009             | 2008             |
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 700 000          | 0                |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 4 547 228        | 5 738 565        |
| Kinnisvarabüroode tegevus                            | 1 664 458        | 180 189          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>6 911 686</b> | <b>5 918 754</b> |

## Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

|                                | 2009          | 2008           |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Trahhid, viivised ja hüvitised | 44 436        | 167 037        |
| Tulu käibevara müügist         | 0             | 72 809         |
| Muud                           | 17 950        | 110 812        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>62 386</b> | <b>350 658</b> |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

|                                                  | 2009            | 2008              |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara               | -158 252        | -169 809          |
| Alltöövõtutööd                                   | -390 780        | -909 727          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-549 032</b> | <b>-1 079 536</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                        | 2009              | 2008              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kinnisvarainvesteeringute halduskulud  | -179 030          | -673 052          |
| Juhtimis- ja konsultatsioonikulud      | -179 923          | -790 228          |
| Transpordikulud                        | -805 775          | -820 108          |
| Üldhalduskulud                         | -10 411           | -1 417 916        |
| Muud                                   | -31 860           | -49 347           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-1 206 999</b> | <b>-3 750 651</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

|                          | 2009              | 2008              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Palgakulu                | -1 501 067        | -2 348 406        |
| Sotsiaalmaksud           | -510 363          | -782 018          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>-2 011 430</b> | <b>-3 130 424</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | OÜ Rime        |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                                         | 31.12.2009 |            | 31.12.2008 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 0          | 455 220    | 0          | 0          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 6 898 474  | 10 586 769 | 6 699 579  | 9 686 730  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 0          | 1 949      | 0          |

|                                                                                                                                                         | 2009      |           | 2008    |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|
|                                                                                                                                                         | Tulud     | Kulud     | Tulud   | Kulud     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 3 414 429 | 1 630 184 | 172 703 | 2 056 876 |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 114 344   | 15 379    | 36 384  | 164 891   |

Juhatuse liikmetele tasusid aruandeperioodil makstud ei ole. Nõukogu liikmetele makstud töötasu koos maksudega 1 071 525.- krooni.

#### Aruandeaastal

- saadud laene seotud osapooltelt 11 395 980.- EEK
- saadud laene tagasi makstud seotud osapooltele 10 044 280.- EEK
- antud laene seotud osapooltele 3 376 522.- EEK
- antud laene tagasi saadud seotud osapooltelt 1 982 820.- EEK

## Aruande digitaalallkirjad

AS Rime Kinnisvara (registrikood: 10324270) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVAR AIGRO        | Juhatuse liige     | 04.06.2010           |
| MEELIS SINILO      | Juhatuse liige     | 04.06.2010           |

## **SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**

AS Rime Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Rime Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 8 kuni 23 on kaasatud käesolevale aruandele.

### **Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas**

Juhtkonna 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.

### **Vandeaudiitori kohustus**

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

### **Arvamus**

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Rime Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Aivar Kangust

Alliott Kangust OÜ, tegevusluba 56

Tallinn, 4. juuni 2010

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Rime Kinnisvara (registrikood: 10324270) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVAR KANGUST      | Vandeaudiitor      | 04.06.2010           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

|                                                                   | 31.12.2009        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                      | 40 038 795        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                       | -7 707 633        |
| <b>Kokku</b>                                                      | <b>32 331 162</b> |
| AS Rime Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata. |                   |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 4547228         | 65.79%      | Jah            |
| Kinnisvarabüroode tegevus                            | 68311      | 1664458         | 24.08%      | Ei             |
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 700000          | 10.13%      | Ei             |

## Sidevahendid

| Liik              | Sisu         |
|-------------------|--------------|
| E-posti aadress   | rime@rime.ee |
| Faks              | +372 6837788 |
| Telefon           | +372 6837777 |
| Veebilehe aadress | www.rime.ee  |