

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AS Rime Kinnisvara

registrikood: 10324270

tänava/talu nimi, Tatari 64
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10134

telefon: +372 6837777

faks: +372 6837788

e-posti aadress: rime@rime.ee

veebilehe aadress: www.rime.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18

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.

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika.		
	2013	2012
Puhaskasumimarginaal	9,4%	36,38%
Ärikasumimarginaal	14,27%	42,56%
Omakapitali tootlus	0,85%	4,12%
Aktivate tootlus	0,5%	2,33%
Omakapitali määr	60,05%	58,56%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,22	0,27
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		

2013.aastal andsid oma panuse ettevõtte igapäevatöösse 5 inimest. Täistööajaga töötajatele makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksudega oli 115 552 eurot.

AS Rime Kinnisvara juhatuse liikmetele on 2-liikmeline, nõukogu 3-liikmeline. Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud, nõukogu liikmetele makstud töötasu koos maksudega oli 78 798 eurot.

2014.aastaks ei ole planeeritud olulisi muudatusi firma arengusuundades. Kavas on jätkata kvaliteetse üüriteenuse pakkumist kinnisvarainvesteeringuteks soetatud hoonetes eesmärgiga saavutada 100% täituvus üürnikega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	40 934	14 545	2
Nõuded ja ettemaksed	295 076	390 088	3
Varud	8 488	8 488	4
Kokku käibevara	344 498	413 121	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 099 119	4 099 119	6
Materiaalne põhivara	0	6 098	7
Kokku põhivara	4 099 119	4 105 217	
Kokku varad	4 443 617	4 518 338	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 467 015	1 394 270	9
Võlad ja ettemaksed	112 263	123 703	5,10
Kokku lühiajalised kohustused	1 579 278	1 517 973	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	195 925	354 458	9
Kokku pikaajalised kohustused	195 925	354 458	
Kokku kohustused	1 775 203	1 872 431	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 560	25 560	11
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 617 791	2 510 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 507	106 872	
Kokku omakapital	2 668 414	2 645 907	
Kokku kohustused ja omakapital	4 443 617	4 518 338	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	239 508	293 768	12
Muud äritulud	24 932	10 796	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 089	-4 513	14
Mitmesugused tegevuskulud	-79 808	-59 085	15
Tööjõukulud	-115 551	-105 558	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 098	-9 511	
Muud ärikulud	-726	-868	
Kokku ärikasum (-kahjum)	34 168	125 029	
Intressikulud	-11 787	-18 661	
Muud finantstulud ja -kulud	126	504	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 507	106 872	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 507	106 872	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	34 168	125 029
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 098	9 511
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 250
Muud korrigeerimised	0	-802
Kokku korrigeerimised	6 098	7 459
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	30 782	17 057
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 232	17 258
Makstud intressid	-11 996	-19 077
Kokku rahavood äritegevusest	47 820	147 726
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	1 250
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 197	-13 328
Antud laenud	0	-23 825
Antud laenude tagasimaksed	64 230	27 635
Laekunud intressid	126	504
Kokku rahavood investeerimistegevusest	53 159	-7 764
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	158 417	63 950
Saadud laenude tagasimaksed	-233 007	-200 095
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-74 590	-136 145
Kokku rahavood	26 389	3 817
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 545	10 728
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 389	3 817
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 934	14 545

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	25 565	2 556	2 510 914	2 539 035
Aruandeaasta kasum (kahjum)			106 872	106 872
Muud muutused omakapitalis	-5		5	0
31.12.2012	25 560	2 556	2 617 791	2 645 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)			22 507	22 507
31.12.2013	25 560	2 556	2 640 298	2 668 414

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Rime Kinnisvara 2013. 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 arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 euro(s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka 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).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, 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 juhatuse poolt määratud hinnangul, tuginedes

hindadele sarnaste objektide osas ning objekti rahavoogudele(korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 319 eurot.

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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise 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 "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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 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.

Tulud

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 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 osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriliste otsustele. AS Rime Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena: emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	11 447	8 216
Arvelduskontod	29 487	6 329
Kokku raha	40 934	14 545

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	50 051	50 051
Ostjatelt laekumata arved	58 592	58 592
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 541	-8 541
Muud nõuded	211 516	211 516
Laenunõuded	211 516	211 516
Ettemaksed	30 498	30 498
Tulevaste perioodide kulud	11 398	11 398
Muud makstud ettemaksed	19 100	19 100
Muud nõuded	3 011	3 011
Kokku nõuded ja ettemaksed	295 076	295 076
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	59 134	59 134
Ostjatelt laekumata arved	70 563	70 563
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 429	-11 429
Muud nõuded	275 746	275 746
Laenunõuded	275 746	275 746
Ettemaksed	28 564	28 564
Tulevaste perioodide kulud	14 631	14 631
Muud makstud ettemaksed	13 933	13 933
Muud nõuded	26 644	26 644
Kokku nõuded ja ettemaksed	390 088	390 088

Laenunõuded:

lühiajalised laenud konsolideerimisgrupi ettevõtetele - tähtaeg nõudmisel, intress 0%, alusvaluuta EUR.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	8 488	8 488
Kokku varud	8 488	8 488

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 502	6 173
Üksikisiku tulumaks	1 306	1 147
Erisoodustuse tulumaks	17	26
Sotsiaalmaks	2 367	2 182
Kohustuslik kogumispension	140	128
Töötuskindlustusmaksed	210	270
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 542	9 926

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	4 099 119
31.12.2012	4 099 119
31.12.2013	4 099 119

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	239 508	293 768

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2011				
Soetusmaksumus	24 594	10 158	34 752	34 752
Akumuleeritud kulum	-8 978	-10 005	-18 983	-18 983
Jääkmaksumus	15 616	153	15 769	15 769
Amortisatsioonikulu	-9 358	-153	-9 511	-9 511
Muud muutused	-160		-160	-160
31.12.2012				
Soetusmaksumus	21 244	0	21 244	21 244
Akumuleeritud kulum	-15 146	0	-15 146	-15 146
Jääkmaksumus	6 098	0	6 098	6 098
Amortisatsioonikulu	-6 098		-6 098	-6 098
31.12.2013				
Soetusmaksumus	21 244		21 244	21 244
Akumuleeritud kulum	-21 244		-21 244	-21 244
Jääkmaksumus	0		0	0

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	0	1 250
Transpordivahendid	0	1 250
Kokku	0	1 250

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	239 508	293 768
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	226 193	237 872
1-5 aasta jooksul	114 929	286 178

Üle 5 aasta	36 386	25 286
-------------	--------	--------

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	22 713	23 685
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	24 258	19 181
1-5 aasta jooksul	39 856	33 906

AS Rime Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõidua autod ning kontoriruumid.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	1 320 086	1 320 086			0%	EUR	nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	1 320 086	1 320 086					
Pikaajalised laenud							
Pank 1	235 629	99 459	136 170		1,9%+6 kuu Euribor	EUR	09.04.2016
Pank 1	96 028	47 470	48 558		1,9%+6 kuu Euribor	EUR	21.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	331 657	146 929	184 728				
Muud laenukohustused							
Maa erastamise järelmaks	11 197		11 197		10%		10.11.2015
Muud laenukohustused kokku	11 197		11 197				
Laenukohustused kokku	1 662 940	1 467 015	195 925				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	1 246 525	1 246 525			0%	EUR	nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	1 246 525	1 246 525					
Pikaajalised laenud							
Pank 1	332 730	96 816	235 914		1,9%+6 kuu Euribor	EUR	09.04.2016
Pank 1	142 387	46 237	96 150		1,9%+6 kuu Euribor	EUR	21.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	475 117	143 053	332 064				
Kapitalirendikohustused kokku	4 692	4 692					
Muud laenukohustused							
Maa erastamise järelmaks	22 394		22 394		10%		10.11.2015
Muud laenukohustused kokku	22 394		22 394				
Laenukohustused kokku	1 748 728	1 394 270	354 458				

Investeeringulaenu tagamiseks on seatud hüpoteeki kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistutele kogusummas 2 751 396,47 EUR. Panditud varade bilansiline jääkmaksumus on 2 621 656 EUR

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	41 290	41 290		
Võlad töövõtjatele	12 642	12 642		
Maksuvõlad	5 542	5 542		
Muud võlad	3 562	3 562		
Intressivõlad	330	330		
Muud viitvõlad	3 232	3 232		
Saadud ettemaksed	49 227	49 227		
Tulevaste perioodide tulud	48 951	48 951		
Muud saadud ettemaksed	276	276		
Kokku võlad ja ettemaksed	112 263	112 263		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	39 496	39 496		
Võlad töövõtjatele	13 337	13 337		
Maksuvõlad	9 926	9 926		
Muud võlad	1 301	1 301		
Intressivõlad	538	538		
Muud viitvõlad	763	763		
Saadud ettemaksed	59 643	59 643		
Tulevaste perioodide tulud	59 531	59 531		
Muud saadud ettemaksed	112	112		
Kokku võlad ja ettemaksed	123 703	123 703		

Lisa 11 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2013 moodustas 2 640 298 eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 085 835 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 554 463 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	239 508	293 768
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	239 508	293 768
Kokku müügitulu	239 508	293 768
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	239 508	293 768
Kokku müügitulu	239 508	293 768

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	1 250
Trahvid, viivised ja hüvitised	24 929	7 653
Muud	3	1 893
Kokku muud äritulud	24 932	10 796

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Alltöövõtutööd	-28 089	-4 513
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 089	-4 513

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	0	-937
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	-3 669	-8 976
Transpordikulud	-33 589	-28 739
Üldhalduskulud	-16 405	-4 166
Rendikulud	-16 457	-17 270
Muud	-9 688	1 003
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-79 808	-59 085

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-85 944	-78 572
Sotsiaalmaksud	-29 607	-26 986
Kokku tööjõukulud	-115 551	-105 558
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	5

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	250 714	0	313 753
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	170 950	1 069 807	233 252	933 302
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 951	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				0

2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 457	35 318
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 276	0

2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	44 003	40 068
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	323	0

Juhatuse liikmetele tasusid aruandeperioodil makstud ei ole. Nõukogu liikmetele makstud töötasu koos maksudega 78 798.- eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2014

AS Rime Kinnisvara (registrikood: 10324270) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR AIGRO	Juhatuse liige	12.06.2014
MEELIS SINILO	Juhatuse liige	16.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Rime Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Rime Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Rime Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika 19, Tallinn 10613

18.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Rime Kinnisvara (registrikood: 10324270) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	18.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 617 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 507
Kokku	2 640 298

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	239508	100.00%	Jah

Sidevahendid

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