

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Kinnisvaravalduse AS

registrikood: 10434202

tänav a nimi, Põrguvälja tee 3

maja number:

küla: Pildiküla küla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75301

telefon: +372 6059400

faks: +372 6059401

e-posti aadress: info.ee@rimibaltic.com

veebilehe aadress: www.rimi.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Aktsiakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 14 Tulumaks	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Kinnisvaravalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on Rimi Eesti Food AS-ile kuuluvate kauplusekettide igapäevaseks tööks ja arenguks vajalike tingimuste loomine. Selleks tuleb hallata ja hooldada olemasolevaid kaubanduspindu ning tegeleda uute arendusprojektidega.

1. Olulised sündmused

2013. a juunis suleti Kinnisvaravalduse AS-le kuuluvas hoones Narva Kreenholmi Säästumarket, teised üüripinnad hoones on täidetud. 2013. a juulis suleti Rakveres Kinnisvaravalduse AS-le kuuluvas hoones Rimi Supermarket ning lõpetati ka teiste samas hoones asuvate üüripindadega seotud lepingud. Augustis suleti Viljandis Rimi Supremarket.

2013. a veebruaris suleti Kinnisvaravalduse AS-le kuuluvas hoones Viimsi Säästumarket ning peale ümberehitust avati 14.03.2013 samas hoones Rimi Supermarket.

2013. aastal avati kolm uut kauplust: Kesklinna Mini Rimi Tartus ning Sõle ja Postimaja Supermarketid Tallinnas. Kõik kolm kauplust asuvad üüripindadel.

2. Majandustegevus ja suhtarvud

Kinnisvaravalduse AS 2013. aasta majandusaasta müügituluks oli 19,1 miljonit eurot, millest 17,4 miljonit moodustab kontsernisisene ja 1,7 miljonit kontserniväline netokäive.

Pikaajalised rendilepingud tagavad stabiilse müügitulu.

Ettevõtte äritegevuse efektiivsuse hindamiseks kasutame aruandeaasta ärikasumi ja müügitulu suhet väljendatuna protsentides (käiberentaablus). Käiberentaablus aruandeaastal oli -51,5% (2012: 31,3%).

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute tootluse hindamiseks kasutame aruandeaasta ärikasumi ja kinnisvarainvesteeringute suhet väljendatuna protsentides (kinnisvarainvesteeringute tootlus). Kinnisvarainvesteeringute tootlus aruandeaastal oli -16,5% (2012: 7,1%).

Ettevõtte maksevõime hindamiseks kasutame käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhet väljendatuna protsentides (lühiajaliste kohustuste kattekordaja). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli bilansipäeva seisuga 5,11% (31.12.2012: 8,89%).

3. Arenguplaanid

2014. aastal on planeeritud avada kaks uut kauplust - hüpermarket Tallinnas ning supermarket Pärnus. Samal ajal jätkub töö uute kauplusekohtade leidmiseks ning uute kaupluste avamiseks.

4. Investeeringud

2013. aastal kujunes koguinvesteeringuks 52 tuhat eurot, mis hõlmab nii maad kui ehitisi. 2014. aastaks on planeeritud investeeringuid 2 miljoni euro ulatuses.

5. Personal

Kinnisvaravalduse AS-is 2013. aastal töötajaid ei olnud. Kinnisvaravalduse AS juhatuse ja nõukogu liikmetele 2013. aastal töötasu ei makstud.

Kinnisvaravalduse AS-i juhtimisega tegeleb Rimi Eesti Food AS-i haldusosakond.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	890	284	
Nõuded ja ettemaksed	2 017	5 245	2
Kokku käibevara	2 907	5 529	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	477	433	2
Kinnisvarainvesteeringud	59 203	77 919	4
Immateriaalne põhivara	237	279	5
Kokku põhivara	59 917	78 631	
Kokku varad	62 824	84 160	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	569	622	8
Kokku lühiajalised kohustused	569	622	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	35 000	45 700	7
Kokku pikaajalised kohustused	35 000	45 700	
Kokku kohustused	35 569	46 322	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20 000	20 000	9
Ülekurss	1	1	
Kohustuslik reservkapital	432	84	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 405	13 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 583	4 534	
Kokku omakapital	27 255	37 838	
Kokku kohustused ja omakapital	62 824	84 160	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	19 130	17 723	10
Muud äritulud	30	527	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 941	-8 647	11
Mitmesugused tegevuskulud	-185	-197	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 810	-3 860	4,5
Kokku ärikasum (-kahjum)	-9 776	5 546	
Intressikulud	-978	-1 050	15
Muud finantstulud ja -kulud	171	38	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 583	4 534	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 583	4 534	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 776	5 546	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 810	3 860	4,5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-380	4
Kokku korrigeerimised	18 810	3 480	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-44	-278	2,15
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-62	291	8
Kokku rahavood äritegevusest	8 928	9 039	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-43	-4 341	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	625	4
Antud laenud	-7 474	-4 633	15
Antud laenude tagasimaksed	10 700	0	15
Laekunud intressid	174	35	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 357	-8 314	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 700	0	7
Makstud intressid	-979	-1 020	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 679	-1 020	
Kokku rahavood	606	-295	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	284	579	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	606	-295	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	890	284	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	20 000	1	84	13 219	33 304
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 534	4 534
31.12.2012	20 000	1	84	17 753	37 838
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-10 583	-10 583
Muutused reservides	0	0	348	-348	0
31.12.2013	20 000	1	432	6 822	27 255

Lisainformatsioon aktsiikapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvaravalduse AS (edaspidi ka "Ettevõte") 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

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

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, kinnisvarainvesteeringud ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. 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 kuluminormid. Ehitiste kulumit arvestatakse lineaarselt 15-40 aasta jooksul, maad ei amortiseerita. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kulutused, mis taastavad

objekti algset väärtust on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida Ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning on Ettevõtte poolt kontrollitav, mille soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav ja mis tõenäoliselt loob tulevikus Ettevõttele majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseeritakse vastavalt tegelikule kasutamise perioodile.

Uurimis- ja arendusväljaminekud kantakse kuludesse.

Vara väärtuse langus

Kinnisvarainvesteeringud ja immateriaalne põhivara

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning immateriaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Allahinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust, mille allahindlust ei tühistata. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustused võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Intressikandvad muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Reservid

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	61	61		
Ostjatelt laekumata arved	78	78		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-17	-17		
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 940	1 940		15
Ettemaksed	16	16		
Tulevaste perioodide kulud	16	16		
Pikaajalised ettemaksed	477		477	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 494	2 017	477	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	55	55		
Ostjatelt laekumata arved	72	72		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-17	-17		
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 160	5 160		15
Ettemaksed	30	30		
Tulevaste perioodide kulud	30	30		
Pikaajalised ettemaksed	433		433	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 678	5 245	433	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	143	149
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	143	149

Lisainformatsioon lisas 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	27 331	71 683	99 014
Akumuleeritud kulum	0	-21 343	-21 343
Jääkmaksumus	27 331	50 340	77 671
Ostud ja parendused	4 114	226	4 340
Müügid	-124	-121	-245
Amortisatsioonikulu	0	-3 818	-3 818
Muud muutused	0	-29	-29
31.12.2012			
Soetusmaksumus	31 321	71 490	102 811
Akumuleeritud kulum	0	-24 892	-24 892
Jääkmaksumus	31 321	46 598	77 919
Ostud ja parendused	23	29	52
Müügid	0	0	
Amortisatsioonikulu	0	-3 334	-3 334
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-6 811	-8 623	-15 434
31.12.2013			
Soetusmaksumus	24 533	63 266	87 799
Akumuleeritud kulum	0	-28 596	-28 596
Jääkmaksumus	24 533	34 670	59 203

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 512	9 270
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 538	4 891
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	625

Aruandeperioodil läbiviidud allahindlus tugines sõltumatu hindaja poolt leitud õiglasele väärtusele (miinus müügikulutused).

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringutega seotud kulude kohta on toodud lisa 11.

2013. aasta lõpu seisuga ei lasu Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutel kohustusi (hüpoteeke, pante ega muid tagatisi) (2012. aasta lõpuga samuti mitte).

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	392	392
Akumuleeritud kulum	-100	-100
Jääkmaksumus	292	292
Amortisatsioonikulu	-13	-13
31.12.2012		
Soetusmaksumus	392	392
Akumuleeritud kulum	-113	-113
Jääkmaksumus	279	279
Amortisatsioonikulu	-12	-12
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-30	-30
31.12.2013		
Soetusmaksumus	327	327
Akumuleeritud kulum	-90	-90
Jääkmaksumus	237	237

Lisa 6 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	13 853	13 054	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	14 034	13 749	
1-5 aasta jooksul	38 220	46 581	
Üle 5 aasta	9 142	11 365	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	53 944	72 700	
Kokku	53 944	72 700	

2013. aasta renditulu sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 9 511 tuhat eurot (2012. aastal 3 784 tuhat eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrendikulu	4 412	3 770	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	4 821	4 293	
1-5 aasta jooksul	18 362	17 226	
Üle 5 aasta	9 386	9 853	

Ettevõtte rendib kolmandatelt osapooltelt kaubanduspindu.

Lisa 7 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline tagatiseta laen kontserni ettevõttelt ICA Finans AB intressimääraga EURIBOR 3M + grupi kvartali keskmine marginaal, lõpptähtajaga 9.mai 2016, alusvaluutas EUR.	35 000	0	35 000	0
Pikaajalised laenud kokku	35 000	0	35 000	0
Laenukohustused kokku	35 000	0	35 000	0
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline tagatiseta laen kontserni ettevõttelt ICA Finans AB intressimääraga EURIBOR 3M + grupi kvartali keskmine marginaal, lõpptähtajaga 9.mai 2016, alusvaluutas EUR.	45 700	0	45 700	0
Pikaajalised laenud kokku	45 700	0	45 700	0
Laenukohustused kokku	45 700	0	45 700	0

2013. aastal vähenes Ettevõtte laen ICA Finans AB-le 10 700 tuhande euro võrra. (2012. aastal Ettevõtte laenukohustus ei muutunud).

Laen kuulub tagasimaksmisele ühes osas laenu lõpptähtajal. Vaata lisa 15.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	174	174			
Maksuvõlad	143	143			3
Muud võlad	18	18			
Muud viitvõlad	18	18			
Saadud ettemaksed	177	177			
Tulevaste perioodide tulud	18	18			
Muud saadud ettemaksed	159	159			
Võlad kontserniettevõtetele	57	57			15
Kokku võlad ja ettemaksed	569	569			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	197	197			
Maksuvõlad	149	149			3
Muud võlad	10	10			
Muud viitvõlad	10	10			
Saadud ettemaksed	201	201			
Tulevaste perioodide tulud	28	28			
Muud saadud ettemaksed	173	173			
Võlad kontserniettevõtetele	65	65			15
Kokku võlad ja ettemaksed	622	622			

Lisa 9 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	20 000	20 000
Aktsiate arv (tk)	20 000 000	20 000 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Erinevalt teistest arvnäitajatest käesolevas aruandes on aktsiate nimiväärtus esitatud ühe euro täpsusega.

Kinnisvaravalduse AS-i aktsiad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris, kes on seega ka Ettevõtte aktsiaraamatu pidajaks.

Lisa 10 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	19 130	17 723	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 130	17 723	
Kokku müügitulu	19 130	17 723	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	13 853	13 054	6
Kinnisvara haldustulud	5 277	4 669	
Kokku müügitulu	19 130	17 723	

Renditulu summas 13 853 tuhat eurot sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 4 342 tuhat eurot (2012. aastal 3 784 tuhat eurot).

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Energia	-3 901	-3 378	
Elektrienergia	-3 477	-3 036	
Soojusenergia	-424	-342	
Maarent	-9	-14	6
Üür ja rent	-4 403	-3 756	6
Muud kinnisvara hoolduskulud	-1 546	-1 421	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-82	-78	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 941	-8 647	

Lisa 12 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Kinnisvaravalduse AS-is 2013. ja 2012. aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Intressitulu hoiustelt	171	37
Muud intressitulud	0	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	171	38

Lisa 14 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 6 821 tuhat eurot (31. detsember 2012: 17 753 tuhat eurot).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 432 tuhat eurot (31. detsember 2012: 3 728 tuhat eurot) arvestades, et väljamakstavad dividendid ja tulumaksukulu ei ületa vaba omakapitali suurust.

Lisa 15 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ICA Baltic AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	ICA AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 940	35 057	5 160	45 765

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	150	17 434	7 474	10 700

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	169	16 195	4 633	0

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, nõukogu ja juhatuse liiget, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Ettevõtte emaettevõtjaks on ICA Baltic AB, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

Ettevõttel on pikaajaline laen kontserniettevõttelt ICA Finans AB seisuga 31.12.2013 summas 35 000 tuhat eurot (31.12.2012 summas 45 700 tuhat eurot, vaata lisa 7). ICA Finans AB-lt saadud pikaajaliselt laenult on 2013. aastal arvestatud intresse summas 978 tuhat eurot (2012. aastal 1 050 tuhat eurot).

Ettevõtte teenis renditulu 2013. aastal kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 12 475 tuhat eurot (2012. aastal vastavalt 11 799 tuhat eurot).

SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA 31.12.2013

1. Nõuded

- 1.1. Laekumata arved kokku 531 (31.12.2012: 522)
- 1.2. Intressinõue kokku 2 (31.12.2012: 5)
- 1.3. Antud lühiajaline laen* kokku 1 407 (31.12.2012: 4 633)

2. Kohustused

- 2.1. Tasumata arved kokku 17 (31.12.2012: 25)
- 2.2. Intressikohustus kokku 40 (31.12.2012: 40)
- 2.3. Pikaajaline laen kokku 35 000 (31.12.2012: 45 700)

* Vastavalt kontserni rahapoliitikale laenatakse ettevõtte vabad rahalised vahendid välja kontserniettevõttele ICA Finans AB. Laen on lühiajaline, baasvaluutas EUR ja intressimäär on muutuv ning põhineb grupi keskmisel laenu kulukuse määral.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2014

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL ANDERS TORELL	Juhatuse liige	02.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnisvaravalduse AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Kinnisvaravalduse AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kinnisvaravalduse AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Olesia Abramova

Vandeaudiitori number 561

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

02. juuni 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	02.06.2014
RIINA ALT	Vandeaudiitor	02.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 583
Kokku	6 822
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 822
Kokku	6 822

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 583
Kokku	6 822

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13853000	72.42%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	5277000	27.58%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6059400
Faks	+372 6059401
E-posti aadress	info.ee@rimibaltic.com
Veebilehe aadress	www.rimi.ee