

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Kinnisvaravalduse AS

registrikood: 10434202

tänavanimi: Põrguvälja tee 3

maja number:

küla: Pildiküla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75308

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	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Aktsiakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	17
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 12 Tööjõukulud	17
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 14 Tulumaks	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

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

2015. aastal avati kolm uut kauplust – Tartu Sepa Supermarket, Tallinna Vanalinna Mini Rimi ning Tornimäe Mini Rimi. Kõik kolm kauplust avati renditud pindadel. Lisaks eelnevale suleti Ülejõe Säästumarket Pärnus ja Laagri Säästumarket Tallinnas ning nende asemel avati pärast ümberehitust vastavalt Ülejõe ja Pääsküla Mini Rimi kauplused. 2015. aasta oktoobris suleti Tööstuse Säästumarket Tallinnas, mis on plaanis avatada 2016. aastal Tööstuse Supermarketina.

2015. aasta jooksul remodelleeriti Narva Fama ning Tallinna Haabersti Hüpermarketid. Lisaks sõlmiti 2015. aasta jooksul neli rendilepingut uute kaupluste avamiseks aastatel 2016 ja 2017.

2. Majandustegevus ja suhtarvud

Kinnisvaravalduse AS 2015. aasta majandusaasta müügituluks oli 17 miljonit eurot, millest 15,3 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 87,5% (2014: 42,8%).

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute tootluse hindamiseks kasutame aruandeaasta ärikasumi ja kinnisvarainvesteeringute suhet väljendatuna protsentides (kinnisvarainvesteeringute tootlus). Kinnisvarainvesteeringute tootlus aruandeaastal oli 39,3% (2014: 17,4%).

Ettevõtte maksevõime hindamiseks kasutame käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhet väljendatuna protsentides (lühiajaliste kohustuste kattekordaja). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli bilansipäeva seisuga 22,09 (31.12.2014: 1,91).

3. Arenguplaanid

2016. aasta jooksul on planeeritud valmis ehitada Tööstuse Supermarket. Lisaks on planeeritud avada neli uut kauplust. Jätkub pidev töö uute potentsiaalsete kauplusekohtade leidmiseks ning uute kaupluste avamiseks.

4. Investeeringud

2015. aastal kujunes koguinvesteeringuks 1,5 miljonit eurot, mis hõlmab nii maad kui ehitisi. 2016. aastaks on planeeritud investeeringuid 2,3 miljoni euro ulatuses.

5. Personal

Kinnisvaravalduse AS-is 2015. aastal töötajaid ei olnud. Kinnisvaravalduse AS juhatuse ja nõukogu liikmetele 2015. aastal töötasu ei makstud. Kinnisvaravalduse AS-i juhtimisega tegeleb Rimi Eesti Food AS-i haldusosakond.

Anders Torell
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 877	388	
Nõuded ja ettemaksed	9 260	627	2
Kokku käibevara	11 137	1 015	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	686	477	2
Kinnisvarainvesteeringud	37 979	46 429	4
Immateriaalne põhivara	151	231	5
Kokku põhivara	38 816	47 137	
Kokku varad	49 953	48 152	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	504	532	8
Kokku lühiajalised kohustused	504	532	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	13 000	7
Kokku pikaajalised kohustused	0	13 000	
Kokku kohustused	504	13 532	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20 000	20 000	9
Ülekurss	1	1	
Kohustuslik reservkapital	801	432	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 818	6 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 829	7 365	
Kokku omakapital	49 449	34 620	
Kokku kohustused ja omakapital	49 953	48 152	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	17 038	18 865	10
Muud äritulud	11 062	2 809	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 857	-10 329	11
Mitmesugused tegevuskulud	-216	-199	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 117	-3 078	4,5
Kokku ärikasum (-kahjum)	14 910	8 068	
Intressikulud	-169	-777	15
Muud finantstulud ja -kulud	88	74	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 829	7 365	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 829	7 365	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 910	8 068	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 117	3 078	4,5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-11 058	-2 809	4
Kokku korrigeerimised	-8 941	269	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	-17	2,15
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-63	-21	8,15
Kokku rahavood äritegevusest	5 910	8 299	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 788	-620	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	18 950	13 139	4
Antud laenud	-8 486	0	15
Antud laenude tagasimaksed	0	1 407	15
Laekunud intressid	89	74	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 765	14 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-13 000	-22 000	7
Makstud intressid	-186	-801	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 186	-22 801	
Kokku rahavood	1 489	-502	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	388	890	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 489	-502	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 877	388	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	20 000	1	432	6 822	27 255
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	7 365	7 365
31.12.2014	20 000	1	432	14 187	34 620
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	14 829	14 829
Muutused reservides	0	0	369	-369	0
31.12.2015	20 000	1	801	28 647	49 449

Lisainformatsioon aktsiikapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvaravalduse AS (edaspidi ka "Ettevõtte") 2015. 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. Investeeringu- 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 akumuliseeritud 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.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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 vara amortiseeritakse vastavalt selle 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 osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolaga finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustused võetakse algselt 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 summates, 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 aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	67	67		
Ostjatelt laekumata arved	89	89		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-22	-22		
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 000	9 000		15
Ettemaksed	193	193		
Tulevaste perioodide kulud	193	193		
Pikaajalised ettemaksed	686		686	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 946	9 260	686	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	64	64		
Ostjatelt laekumata arved	77	77		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13	-13		
Nõuded seotud osapoolte vastu	535	535		15
Ettemaksed	28	28		
Tulevaste perioodide kulud	28	28		
Pikaajalised ettemaksed	477		477	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 104	627	477	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	53	116
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53	116

Lisainformatsioon lisas 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	24 533	63 266	87 799
Akumuleeritud kulum	0	-28 596	-28 596
Jääkmaksumus	24 533	34 670	59 203
Ostud ja parendused	0	628	628
Müügid	-3 019	-7 311	-10 330
Amortisatsioonikulu	0	-2 873	-2 873
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-99	-100	-199
31.12.2014			
Soetusmaksumus	21 415	50 607	72 022
Akumuleeritud kulum	0	-25 593	-25 593
Jääkmaksumus	21 415	25 014	46 429
Ostud ja parendused	0	1 479	1 479
Müügid	-2 380	-5 438	-7 818
Amortisatsioonikulu	0	-2 111	-2 111
31.12.2015			
Soetusmaksumus	19 035	43 032	62 067
Akumuleeritud kulum	0	-24 088	-24 088
Jääkmaksumus	19 035	18 944	37 979

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulud	6 997	8 918
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 650	2 597
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	18 950	13 400

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringutega seotud kulude kohta on toodud lisa 11.

2015. aasta lõpu seisuga ei lasu Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutel kohustusi (hüpoteeke, pante ega muid tagatisi) (2014. aasta lõpuga samuti mitte).

Ettevõtte müüs 2015. aastal kinnisvarainvesteeringuid summas 18 950 tuhat eurot. (2014. aastal müüs Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid summas 13 400 tuhat eurot). 2015. aastal müüdi 20 kinnisvaraobjekti, millest 18 objektil jätkab pikaajalise rentnikuna kontserniettevõtte Rimi Eesti Food AS.

Ettevõttel oli tasumata arveid kinnisvara või kinnisvarainvesteeringute eest seisuga 31.12.2015 summas 68 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga 17 tuhat eurot).

Ettevõttel oli seisuga 31.12.2015 tasutud ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest summas 362 tuhat eurot.

Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	327	327
Akumuleeritud kulum	-90	-90
Jääkmaksumus	237	237
Amortisatsioonikulu	-6	-6
31.12.2014		
Soetusmaksumus	328	328
Akumuleeritud kulum	-97	-97
Jääkmaksumus	231	231
Amortisatsioonikulu	-6	-6
Müügid	-74	-74
31.12.2015		
Soetusmaksumus	236	236
Akumuleeritud kulum	-85	-85
Jääkmaksumus	151	151

Lisa 6 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	11 723	13 546
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	10 843	12 583
1-5 aasta jooksul	20 422	26 227
Üle 5 aasta	8 598	6 667
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		

Kinnisvarainvesteeringud	32 068	41 023
Kokku	32 068	41 023

2015. aasta renditulu sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 4 726 tuhat eurot (2014. aastal 4 628 tuhat eurot).

2015. aastal teenis Ettevõtte renditulu kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 10 400 tuhat eurot ning kolmandatele osapooltele välja renditud pindadelt 1 323 tuhat eurot (2014. aastal kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 12 241 tuhat eurot ja kolmandatele osapooltele välja renditud pindadelt 1 305 tuhat eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	5 339	4 811
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	5 492	5 050
1-5 aasta jooksul	16 242	16 727
Üle 5 aasta	7 130	6 591

Ettevõtte rendib kolmandatelt osapooltelt kaubanduspindu.

Lisa 7 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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.	0	0		
Pikaajalised laenud kokku	0	0		
Laenukohustused kokku	0	0		
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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.	13 000		13 000	
Pikaajalised laenud kokku	13 000		13 000	
Laenukohustused kokku	13 000		13 000	

2015. aastal tagastas Ettevõtte ICA Finans AB-le laenu summas 13 000 tuhat eurot. (2014. aastal vähenes Ettevõtte laen ICA Finans AB-le 22 000 tuhande euro võrra).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	186	186	
Maksuvõlad	53	53	3
Muud võlad	10	10	
Muud viitvõlad	10	10	
Saadud ettemaksed	147	147	
Tulevaste perioodide tulud	11	11	
Muud saadud ettemaksed	136	136	
Võlad kontserniettevõtetele	108	108	15
Kokku võlad ja ettemaksed	504	504	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	175	175	
Maksuvõlad	116	116	3
Muud võlad	12	12	
Muud viitvõlad	12	12	
Saadud ettemaksed	165	165	
Tulevaste perioodide tulud	6	6	
Muud saadud ettemaksed	159	159	
Võlad kontserniettevõtetele	64	64	15
Kokku võlad ja ettemaksed	532	532	

Lisa 9 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	17 038	18 865	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 038	18 865	
Kokku müügitulu	17 038	18 865	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	11 723	13 546	6
Kinnisvara haldustulud	5 315	5 319	
Kokku müügitulu	17 038	18 865	

Renditulu summas 11 723 tuhat eurot sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 4 726 tuhat eurot (2014. aastal 4 628 tuhat eurot).

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Energia	-3 711	-3 806	
Elektrienergia	-3 342	-3 429	
Soojusenergia	-369	-377	
Maarent	-11	-14	6
Üür ja rent	-5 339	-4 797	6
Muud kinnisvara hoolduskulud	-1 719	-1 629	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-77	-83	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 857	-10 329	

Lisa 12 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Kinnisvaravalduse AS-is 2015. ja 2014. aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Intressitulud hoiustelt	87	73
Muud intressitulud	1	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	88	74

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 20/80 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 2015 moodustas 28 647 tuhat eurot (31. detsember 2014: 14 186 tuhat eurot).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 729 tuhat eurot (31. detsember 2014: 2 837 tuhat eurot) arvestades, et väljamakstavad dividendid ja tulumaksukulu ei ületa vaba omakapitali suurust.

Lisa 15 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 000	108	534	13 064

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	378	15 342	10 986	2 500	13 000

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	512	17 227	20 874	22 281	22 000

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

Ettevõtte ematettevõtjaks on Rimi Baltic AB, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

2015. aastal tagastas Ettevõtte pikaajalise laenu kontserniettevõttele ICA Finans AB summas 13 000 eurot (31.12.2014 seisuga oli Ettevõttel pikaajaline laen kontserniettevõttelt ICA Finans AB summas 13 000 tuhat eurot, vaata lisa 7). ICA Finans AB-lt saadud pikaajaliselt laenult on 2015. aastal arvestatud intresse summas 169 tuhat eurot (2014. aastal 777 tuhat eurot).

Ettevõtte teenis renditulu 2015. aastal kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 10 400 tuhat eurot (2014. aastal vastavalt 12 241 tuhat eurot).

SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA 31.12.2015

1. Nõuded

- 1.1. Laekumata arved kokku 513 (31.12.2014: 533)
- 1.2. Intressinõue kokku 1 (31.12.2014: 1)
- 1.3. Antud lühiajaline laen* kokku 8 486 (31.12.2014: 0)

2. Kohustused

- 2.1. Tasumata arved kokku 108 (31.12.2014: 47)
- 2.2. Intressikohustus kokku 0 (31.12.2014: 17)
- 2.3. Pikaajaline laen kokku 0 (31.12.2014: 13 000)

* 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: 17.03.2016

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL ANDERS TORELL	Juhatuse liige	17.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnisvaravalduse AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Kinnisvaravalduse AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 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 2015 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

17. märts 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	17.03.2016
RIINA ALT	Vandeaudiitor	17.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 829
Kokku	28 647
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	742
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 905
Kokku	28 647

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 829
Kokku	28 647
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	742
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 905
Kokku	28 647

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11723000	68.81%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	5315000	31.19%	Ei

Sidevahendid

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