

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kinnisvaravalduse AS

registrikood: 10434202

tänava/talu nimi, Põrguvälja tee 3
maja ja korteri number:

küla: Pildiküla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75308

telefon: +372 6059400

faks: +372 6059401

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

veebilehe aadress: www.rimi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 6 Kasutusrent	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Aktsiakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 11 Tööjõukulud	17
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 13 Tulumaks	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
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

2017. aastal avati Pärnus kaks uut kauplust – Pärnu Turu Supermarket ja Martensi Mini Rimi. Mõlemad kauplused asuvad rendipinnal.

2017. aasta jooksul on suleti kõik Säästumarketi formaadi kauplused ja pärast ümberehitust avati need Mini Rimidena. Lisaks remodelleeriti Rakvere Põhjakeskuse Hüpermarket, Tallinna Mustakivi Hüpermarket ning Kuressaare Supermarket.

2. Majandustegevus ja suhtarvud

Kinnisvaravalduse AS 2017. aasta majandusaasta müügituluks oli 12,1 miljonit eurot, millest 10,5 miljonit moodustab kontsernisisene ja 1,6 miljonit kontserniväline netokäive.

Pikaajalised rendilepingud tagavad stabiilse müügitulu.

Ettevõtte äritegevuse efektiivsuse hindamiseks kasutame aruandeaasta ärikasumi ja müügitulu suhet väljendatuna protsentides (käiberentaablus). Käiberentaablus aruandeaastal oli 49,5% (2016. aastal 37,6%).

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute tootluse hindamiseks kasutame aruandeaasta ärikasumi ja kinnisvarainvesteeringute suhet väljendatuna protsentides (kinnisvarainvesteeringute tootlus). Kinnisvarainvesteeringute tootlus aruandeaastal oli 17,5% (2016. aastal 11,8%).

Ettevõtte maksevõime hindamiseks kasutame käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhet väljendatuna protsentides (lühiajaliste kohustuste kattekordaja). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli bilansipäeva seisuga 26,95 (31.12.2016: 10,77).

3. Arenguplaanid

2018. aasta jooksul on planeeritud avada Tallinnas kolm uut kauplust ning ümber ehitada kaks kauplust. Jätkub pidev töö uute potentsiaalsete kauplusekohtade leidmiseks ning uute kaupluste avamiseks.

4. Investeeringud

2017. aastal kujunes koguinvesteeringuks 0,2 miljonit eurot, mis hõlmab nii maad kui ehitisi. 2018. aastaks on planeeritud investeeringuid 1,6 miljoni euro ulatuses.

5. Personal

Kinnisvaravalduse AS-is 2017. aastal töötajaid ei olnud. Kinnisvaravalduse AS juhatuse ja nõukogu liikmetele 2017. aastal töötasu ei makstud. Kinnisvaravalduse AS-i juhtimisega tegeleb Rimi Eesti Food AS-i haldusosakond.

6. Majanduskeskkond

Eesti majandus kasvas 2017. aastal 4,9%. Tarbijahinnaindeks Eestis kasvas 2017. aasta kokkuvõttes 3,4%.

Vaido Padumäe
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 319	55	
Nõuded ja ettemaksed	2 157	4 084	2
Kokku käibevarad	13 476	4 139	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	686	686	2
Kinnisvarainvesteeringud	34 323	37 466	4
Immateriaalsed põhivarad	140	146	5
Kokku põhivarad	35 149	38 298	
Kokku varad	48 625	42 437	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	500	384	7
Kokku lühiajalised kohustised	500	384	
Kokku kohustised	500	384	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	8 000	8 000	8
Ülekurss	1	1	
Kohustuslik reservkapital	1 543	1 543	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 509	27 905	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 072	4 604	
Kokku omakapital	48 125	42 053	
Kokku kohustised ja omakapital	48 625	42 437	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	12 146	11 762	9
Muud äritulud	2 543	822	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 068	-6 486	10
Mitmesugused tegevuskulud	-245	-229	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 368	-1 445	4,5
Ärikasum (kahjum)	6 008	4 424	
Muud finantstulud ja -kulud	64	180	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 072	4 604	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 072	4 604	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 008	4 424	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 368	1 445	4,5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 538	-803	4
Kokku korrigeerimised	-1 170	642	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 038	-345	2,14
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	130	-67	7,14
Kokku rahavood äritegevusest	3 930	4 654	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-174	-2 002	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 478	1 826	4
Antud laenude tagasimaksed	2 965	5 521	14
Laekunud intressid	66	179	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 335	5 524	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-1	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-12 000	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1	-12 000	
Kokku rahavood	11 264	-1 822	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	55	1 877	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 264	-1 822	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 319	55	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	20 000	1	801	28 647	49 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 604	4 604
Muutused reservides	0	0	742	-742	0
Muud muutused omakapitalis	-12 000	0	0	0	-12 000
31.12.2016	8 000	1	1 543	32 509	42 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 072	6 072
31.12.2017	8 000	1	1 543	38 581	48 125

Lisainformatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvaravalduse AS (edaspidi ka "Ettevõte") 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, 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.

Kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks kasumiaruande skeem 1.

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2017. aasta raamatupidamise aruandes on muudetud arvestuspõhimõtet müügitulu kajastamisel. Eelnevatel perioodidel on kajastatud Ettevõtte poolt vahendatavaid teenuseid brutomeetodil kasumiaruande ridadel "Müügitulu" ning "Kaubad, toore, materjal ja teenused". Ettevõtte poolt teenuste vahendamine vastab agendimüügi tunnustele ja sellest tulenevalt on tulu 2017. aasta aruandes esitatud netomeetodil.

Arvestuspõhimõtte muutusest tulenev mõju aruandeperioodi kasumiaruandele ja võrdlusperioodi kasumiaruandele on avalikustatud lisades 9 ja 10.

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.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 vähendamisenä.

Põhivarade 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.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega 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.

Kohustuslik reservkapital

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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, osutatud teenuste eest saadavates summades, 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.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolteks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	127	127	0	
Ostjatelt laekumata arved	161	161	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-34	-34	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 984	1 984	0	14
Ettemaksed	46	46	0	
Tulevaste perioodide kulud	46	46	0	
Pikaajalised ettemaksed	686	0	686	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 843	2 157	686	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	85	85	0	
Ostjatelt laekumata arved	117	117	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-32	-32	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 942	3 942	0	14
Ettemaksed	57	57	0	
Tulevaste perioodide kulud	57	57	0	
Pikaajalised ettemaksed	686	0	686	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 770	4 084	686	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	61	52
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	61	52

Lisainformatsioon lisas 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	18 687	37 872	56 559
Akumuleeritud kulum	0	-19 093	-19 093
Jääkmaksumus	18 687	18 779	37 466
Ostud ja parendused	6	153	159
Müügid	-1 591	-349	-1 940
Amortisatsioonikulu	0	-1 362	-1 362
31.12.2017			
Soetusmaksumus	17 102	36 239	53 341
Akumuleeritud kulum	0	-19 018	-19 018
Jääkmaksumus	17 102	17 221	34 323

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 268	5 441
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	4 511	1 841

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringutega seotud kulude kohta on toodud lisas 10.

2017. aasta lõpu seisuga ei lasu Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutel kohustusi (hüpoteeke, pante ega muid tagatisi) (2016. aasta lõpuga samuti mitte).

Ettevõtte müüs 2017. aastal kinnisvarainvesteeringuid summas 4 511 tuhat eurot. (2016. aastal müüs Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid summas 1 841 tuhat eurot).

Ettevõttel ei olnud tasumata arveid põhivara eest seisuga 31.12.2017 (31.12.2016 seisuga oli tasumata arveid põhivara eest 16 tuhat eurot).

Ettevõttel oli seisuga 31.12.2017 tasutud ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest summas 361 tuhat eurot.

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	236	236
Akumuleeritud kulum	-90	-90
Jääkmaksumus	146	146
Amortisatsioonikulu	-6	-6
31.12.2017		
Soetusmaksumus	236	236
Akumuleeritud kulum	-96	-96
Jääkmaksumus	140	140

Lisa 6 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	12 146	11 762
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	11 741	12 060
1-5 aasta jooksul	38 304	24 844
Üle 5 aasta	7 343	9 926
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	30 289	34 167
Kokku	30 289	34 167

2017. aasta renditulu sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 6 878 tuhat eurot (2016. aastal 6 321 tuhat eurot).

2017. aastal teenis Ettevõtte renditulu kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 10 562 tuhat eurot ning kolmandatele osapooltele välja renditud pindadelt 1 584 tuhat eurot (2016. aastal kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 10 390 tuhat eurot ja kolmandatele osapooltele välja renditud pindadelt 1 372 tuhat eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	6 921	6 307
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	6 977	6 844
1-5 aasta jooksul	19 062	21 914
Üle 5 aasta	7 031	9 103

Ettevõtte rendib kolmandatelt osapooltelt kaubanduspindu.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	176	176	
Maksuvõlad	61	61	3
Muud võlad	7	7	
Muud viitvõlad	7	7	
Saadud ettemaksed	218	218	
Tulevaste perioodide tulud	2	2	
Muud saadud ettemaksed	216	216	
Võlad kontserniettevõtetele	38	38	14
Kokku võlad ja ettemaksed	500	500	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	146	146	
Maksuvõlad	52	52	3
Muud võlad	11	11	
Muud viitvõlad	11	11	
Saadud ettemaksed	140	140	
Tulevaste perioodide tulud	2	2	
Muud saadud ettemaksed	138	138	
Võlad kontserniettevõtetele	35	35	14
Kokku võlad ja ettemaksed	384	384	

Lisa 8 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	8 000	8 000
Aktsiate arv (tk)	8 000 000	8 000 000
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.

Ettevõtte vähendas 2016. aastal aktsiakapitali 12 000 tuhande euro võrra ja aktsiakapitali uueks suuruseks on 8 000 tuhat eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	12 146	11 762	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 146	11 762	
Kokku müügitulu	12 146	11 762	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	12 146	11 762	6,15
Kokku müügitulu	12 146	11 762	

Renditulu summas 12 146 tuhat eurot sisaldab kolmandatelt osapooltelt renditud varadelt saadud renditulu 6 878 tuhat eurot (2016. aastal 6 321 tuhat eurot).

2017. aasta raamatupidamise aruandes on muudetud arvestuspõhimõtet müügitulu kajastamisel: Ettevõtte poolt teenuste vahendamisel tekkinud kulud ja tulud on kajastatud netomeetodil.

Tulenevalt arvestuspõhimõtte muutusest vähenes aruandeaasta müügitulu 5 516 euro võrra (2016. aastal 5 670 euro võrra).

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Energia	-24	-22	
Elektrienergia	-14	-14	
Soojusenergia	-10	-8	
Maarent	-23	-13	6
Üür ja rent	-6 898	-6 294	6
Muud kinnisvara hoolduskulud	-63	-95	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-60	-62	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 068	-6 486	

2017. aasta raamatupidamise aruandes on muudetud arvestuspõhimõtet müügitulu kajastamisel: Ettevõtte poolt teenuste vahendamisel tekkinud kulud ja tulud on kajastatud netomeetodil.

Tulenevalt arvestuspõhimõtte muutusest vähenes kulu kasumiaruande real "Kaubad, toore, materjal ja teenused" 5 516 euro võrra (2016. aastal 5 670 euro võrra).

Lisa 11 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Kinnisvaravalduse AS-is 2017. ja 2016. aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Intressitulud hoiustelt	64	179
Muud intressitulud	0	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	64	180

Lisa 13 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 kaasneb 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 31.12.2017 moodustas 38 581 tuhat eurot (31.12.2016: 32 509 tuhat eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 716 tuhat eurot (31.12.2016: 6 502 tuhat eurot) arvestades, et väljamakstavad dividendid ja tulumaksukulu ei ületa vaba omakapitali suurust.

Lisa 14 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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 984	38	3 942	35

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
ICA Gruppen AB	4 066	7 031

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
ICA Gruppen AB	6 679	12 200

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	205	15 809	162	15 786

Ettevõtte teenis renditul 2017. aastal kontserniettevõttele Rimi Eesti Food AS välja renditud kaubanduspindadelt 10 562 tuhat eurot (2016. aastal vastavalt 10 390 tuhat eurot) ning vahendas kinnisvara haldamisega seostud teenuseid summas 5 247 tuhat eurot (2016. aastal 5 396 tuhat eurot).

Ettevõtte ostis juhtimisteenuseid kontserniettevõtelt 2017. aastal summas 205 tuhat eurot (2016. aastal 162 tuhat eurot). Ostetud teenused on kajastatud kasumiaruande real Mitmesugused tegevuskulud.

SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA**1. Nõuded**

1.1. Laekumata arved kokku 1 984 tuhat eurot (31.12.2016: 976 tuhat eurot); Lisa 2

1.2. Intressinõue kokku 0 eurot (31.12.2016: 1 tuhat eurot); Lisa 2

1.3. Antud lühiajaline laen* kokku 0 eurot (31.12.2016: 2 965 tuhat eurot); Lisa 2

2. Kohustused

2.1. Tasumata arved kokku 38 tuhat eurot (31.12.2016: 35 tuhat eurot); Lisa 7

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

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kasumi jaotamine

Vastavalt 23.01.2018 ainuaktsionäri otsusele jaotas Ettevõtte kasumit 2016. aasta kinnitatud majandusaasta aruande alusel summas 14 800 tuhat eurot. Jaotatav kasum maksti ainuaktsionärile välja dividendina kogusummas otsuse kinnitamise päeval. Makstud dividendilt tekkis Ettevõtte tulumaksukulu summas 3 700 tuhat eurot.

Laen

2018. aasta jaanuaris sai Ettevõtte laenu kontserniettevõttelt ICA Gruppen AB kokku summas 6 000 tuhat eurot. Laen on tähtajaline ja kuulub tagastamisele 23.01.2020.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2018

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAIDO PADUMÄE	Juhatuse liige	27.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnisvaravalduse AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kinnisvaravalduse AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses milleski teavitada.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätku oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

30. aprill 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnisvaravalduse AS (registrikood: 10434202) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 072
Kokku	38 581
Jaotamine	
Dividendideks	14 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	23 781
Kokku	38 581

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 072
Kokku	38 581
Jaotamine	
Dividendideks	14 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	23 781
Kokku	38 581

Vastavalt 23.01.2018 ainuaktsionäri otsusele jaotas Ettevõtte kasumit 2016. aasta kinnitatud majandusaasta aruande alusel summas 14 800 tuhat eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12146000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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