

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS Rime Kinnisvara**registrikood:** 10324270

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10134

maakond: Harju maakond

telefon: +372 683 7777

faks: +372 683 7788

e-posti aadress: rime@rime.ee

veebilehe aadress: www.rime.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 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Muud äritulud	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Kinnisvarainvesteeringud	19

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Üldinfo

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

Äritegevus

AS Rime Kinnisvara 2010.aasta lõppes 46 448-kroonise kasumiga. Kinnisvara müüki aruandeaastal ei toimunud.

Ettevõtte 2010.aasta summaarne rahavoog majandustegevusest oli –323 983 krooni, mida mõjutas enim investeerimistegevuse rahavoog –1 210 969 krooni. Äritegevuse rahavoog oli 432 172 krooni ning rahavoog finantseerimistegevusest oli 454 814 krooni.

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika.

	2010	2009
Puhaskasumimarginaal	1,24%	-111,50%
Ärikasumimarginaal	12,09%	-99,68%
Omakapitali tootlus	0,14%	-21,04%
Aktivate tootlus	0,07%	-10,77%
Omakapitali määr	53,10%	-51,70%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,35	0,55

Puhaskasumimarginaal: puhaskasum(-kahjum)/müügitulu

Ärikasumimarginaal: ärikasum(-kahjum)/müügitulu

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

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

Omakapitali määr: omakapital/koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad/lühiajalised kohustused

Äritegevuse riskid

Tururisk

Investeeringuobjektidel sõlmitavad üürilepingud on reeglina pikaajalised, mis tagavad ettevõttele ka pikaajalise tulu. Sellest tingituna võivad aga nii positiivset kui negatiivset mõju avaldada muutused pakutavate üüripindade hindades

Tegevusrisk

Arendusprotsessis ettetulevate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib ettevõtte kindlustusseltsidega lisaks tavakindlustusele ka ehitusaega hõlmava koguriskikindlustuse. Lisaks nõutakse ehituse peatöövõtjalt ehituslepingu summa ulatuses objektile koguriskikindlustust. Arendustegevuses on ettevõtte seni püüdnud koostööpartneritena kasutada kas varasemast koostööst positiivselt silma paistnud lepingupartnereid või usaldusväärse soovitusel saanud arhitekte-projekteerijaid-ehitajaid, et vältida võimalikku tööde pooleli jäämist ja uut töö tegijat. Samuti ei ole vähetähtis tasumine vastavalt tööde valmimisele ja vastuvõtmisele. Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks sõlmib ettevõtte ehitustööde lõppedes ehitajaga kokkuleppe, mille kohaselt antakse garantii üle ehitajale. Samuti pannakse see kirja objekti ostu-müügilepingusse, mille tulemusena pöörduv ostja garantiijuhtu ilmnemisel otse ehitaja poole. Lisaks sellele on sõlmitud kindlustuslepingud kõigi üüritulu teenivate kinnisvarainvesteeringute osas ning ka ärikatkestuse kindlustuslepingud, millega on teenindusprotsessi katkemisel tagatud arvestuslik brutokasum üüriobjektidel.

Krediidirisk

Krediidiriskide haldamisel jälgitakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajadusel kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Reeglina tehakse kirjeldatud riskianalüüs ära enne lepingu sõlmimist (näiteks pikaajalised üürilepingud), kuid vajalik on ka pidev töö nõuete laekumisega.

Intressirisk

31.12.10 seisuga oli ettevõttes intressikandvaid kohustusi 11 704 729 krooni, sellest pikaajaliste laenude lühiajalisi tagasimakseid 8 771 713 krooni ning 2 933 016 krooni pikaajalisi laene. Laenulepingute sõlmimisel intressiriskide maandamist ei ole peetud otstarbekaks.

2010.aastal andsid oma panuse ettevõtte igapäevatöösse 5 inimest. Täistööajaga töötajatele makstud brutotöötasu koos sotsiaalmaksuga oli 1 313 168 krooni.

AS Rime Kinnisvara juhatus on 2-liikmeline, nõukogu 3-liikmeline. Juhatusel liikmetele töötasu ei makstud, nõukogu liikmetele makstud töötasu koos maksudega oli 1 014 486 krooni

Väljavaated 2011. aastaks

2011.a. on plaanitud lisainvesteeringuid olemasolevatesse üüriobjektidesse suurendades sellega üürilaekumisi. Investeeringud on plaanis teostada omavahenditest.

Jälgime tähelepanelikult elamuarenduse turgusid ja nõudlust ning planeerime vastavalt oma tegevust arendustegevuses.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	30 404	354 387	2
Nõuded ja ettemaksed	8 768 148	9 412 395	3
Varud	132 808	132 808	5
Kokku käibevara	8 931 360	9 899 590	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	52 757 813	53 381 591	17
Materiaalne põhivara	135 291	63 379	6
Kokku põhivara	52 893 104	53 444 970	
Kokku varad	61 824 464	63 344 560	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	23 297 188	16 213 914	8
Võlad ja ettemaksed	2 042 510	1 688 664	9
Kokku lühiajalised kohustused	25 339 698	17 902 578	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 667 156	12 670 820	8
Kokku pikaajalised kohustused	3 667 156	12 670 820	
Kokku kohustused	29 006 854	30 573 398	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 331 162	40 038 795	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 448	-7 707 633	
Kokku omakapital	32 817 610	32 771 162	
Kokku kohustused ja omakapital	61 824 464	63 344 560	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 745 050	6 911 686	10
Muud äritulud	634 301	62 386	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-358 946	-549 032	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 565 861	-1 206 999	13
Tööjõukulud	-1 313 168	-2 011 430	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-156 999	-247 994	6,16
Muud ärikulud	-531 612	-9 848 453	
Ärikasum (-kahjum)	452 765	-6 889 836	
Finantstulud ja -kulud	-406 317	-817 797	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	46 448	-7 707 633	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 448	-7 707 633	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	452 765	-6 889 836	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	156 999	9 927 994	6,16
Kasum (kahjum) põhivara müügist	510 078	0	16
Kokku korrigeerimised	667 077	9 927 994	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-653 663	-466 643	3
Varude muutus	0	384 960	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	398 036	-498 733	9
Makstud intressid	-432 043	-1 030 525	
Kokku rahavood äritegevusest	432 172	1 427 217	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-118 337	-5 657	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	3 126	5 053	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-245 540	-269 538	
Antud laenud	-1 968 278	-3 596 522	
Antud laenude tagasimaksed	1 118 024	2 131 320	
Laekunud intressid	36	174 992	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 210 969	-1 560 352	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 488 830	11 872 444	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 033 150	-12 381 767	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-3 000 866	-7 429 355	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	454 814	-7 938 678	
Kokku rahavood	-323 983	-8 071 813	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	354 387	8 426 200	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-323 983	-8 071 813	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 404	354 387	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	400 000	40 000	40 038 795	40 478 795
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-7 707 633	-7 707 633
31.12.2009	400 000	40 000	32 331 162	32 771 162
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	46 448	46 448
31.12.2010	400 000	40 000	32 377 610	32 817 610

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2010 moodustas 32 377 610 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 25 578 312 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas tulumaks summas 6 799 298 krooni.

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Rime Kinnisvara 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

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

Varud

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub juhatuse poolt määratud hinnangul, tuginedes hindadele sarnaste objektide osas ning objekti rahavoogudele (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused

kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises

arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hiilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hiilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 5%
- Mootorsõidukid 25%
- Muud masinad ja seadmed 25%
- Muu inventar ja IT seadmed 25%-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

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

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

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.06 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

Tulud

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

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	5 780	65 426
Arvelduskontod	24 624	288 961
Kokku raha	30 404	354 387

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	1 306 599	1 158 828
Muud nõuded	7 338 163	8 081 910
Ettemaksed	123 386	171 657
Kokku Nõuded ja ettemaksed	8 768 148	9 412 395

Muud nõuded jagunevad järgmiselt:

nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu 5 654 000 (tähtaeg nõudmisel, intress 0%, alusvaluuta EEK)

muud lühiajalised nõuded 1 684 163, sellest laenu nõuded 1 125 000 (tähtaeg nõudmisel, intress 0%, alusvaluuta EEK)

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	641
Käibemaks	0	9 505	0	33 046
Üksikisiku tulumaks	0	14 524	0	14 322
Erisoodustuse tulumaks	0	1 077	0	0
Sotsiaalmaks	0	28 729	0	27 877
Kohustuslik kogumispension	0	1 017	0	17
Töötuskindlustusmaksed	0	3 472	0	3 377
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	58 324	0	79 280

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	132 808	132 808
Kokku varud	132 808	132 808

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	49 915	333 988	383 903	383 903
Akumuleeritud kulum	-5 540	-245 470	-251 010	-251 010
Jääkmaksumus	44 375	88 518	132 893	132 893
Ostud ja parendused	0	5 657	5 657	5 657
Amortisatsioonikulu	-16 620	-53 498	-70 118	-70 118
Müügid	0	-6 733	-6 733	-6 733
Muud muutused	0	1 680	1 680	1 680
31.12.2009				
Soetusmaksumus	49 915	162 057	211 972	211 972
Akumuleeritud kulum	-22 160	-126 433	-148 593	-148 593
Jääkmaksumus	27 755	35 624	63 379	63 379
Ostud ja parendused	118 337	0	118 337	118 337
Amortisatsioonikulu	-23 188	-20 111	-43 299	-43 299
Müügid	0	-3 126	-3 126	-3 126
31.12.2010				
Jääkmaksumus	122 904	12 387	135 291	135 291

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Masinad ja seadmed	3 126	5 053
Arvutid ja arvutisüsteemid	3 126	5 053
Kokku	3 126	5 053

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	3 630 289	4 547 228
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	3 075 284	3 322 228
1-5 aasta jooksul	4 199 891	5 087 681
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	41 793 539	42 417 317
Kokku	41 793 539	42 417 317

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	1 206 582	1 260 631
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	890 441	994 223
1-5 aasta jooksul	1 568 343	2 350 464

AS Rime Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõidua autod ning kontoriruumid.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	14 525 475	14 525 475		
Lühiajalised laenud kokku	14 525 475	14 525 475		
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	11 704 729	8 771 713	2 933 016	
Pikaajalised laenud kokku	11 704 729	8 771 713	2 933 016	
Muud laenukohustused				
Maa erastamise järelmaks	734 140		734 140	
Muud laenukohustused kokku	734 140		734 140	
Laenukohustused kokku	26 964 344	23 297 188	3 667 156	

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	41 020 000	41 020 000
31.12.2009	51 620 000	51 620 000

Laenude tähtajad, intressid, alusvaluutad

Lühiajalised laenud:

konsolideerimisgrupi ettevõtted 31.12.2011, 0%, EEK

Pikaajalised laenud:

AS SEB Pank 21.12.2012, 2,32%, EUR

AS SEB Pank 14.07.2011, 2,32%, EUR

Maa erastamise järelmaksud:

10.11.2015, 10%

10.09.2012, 10%

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	650 477	607 234	
Võlad töövõtjatele	167 343	177 118	
Maksuvõlad	58 324	79 280	4
Muud võlad	419 846	46 072	
Saadud ettemaksed	746 520	778 960	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 042 510	1 688 664	

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 745 050	6 911 686
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 745 050	6 911 686
Kokku müügitulu	3 745 050	6 911 686
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda kinnisvara ost ja müük	0	700 000
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 630 289	4 547 228
Kinnisvarabüroode tegevus	114 761	1 664 458
Kokku müügitulu	3 745 050	6 911 686

Lisa 11 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	611 016	44 436
Muud	23 285	17 950
Kokku muud äritulud	634 301	62 386

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-158 252
Alltöövõtetud	-358 946	-390 780
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-358 946	-549 032

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	-99 175	-179 030
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	-244 358	-179 923
Transpordikulud	-746 920	-805 775
Üldhalduskulud	-77 102	-10 411
Rendikulud	-296 964	0
Muud	-101 342	-31 860
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 565 861	-1 206 999

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

2011.aasta jaanuaris saavutas AS Rime Kinnisvara kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti osas kompromisskokkuleppe kaasomandi lõpetamiseks.

Lisa 15 Tööjõukulud (kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-977 060	-1 501 067
Sotsiaalmaksud	-336 108	-510 363
Kokku tööjõukulud	-1 313 168	-2 011 430
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 16 Seotud osapooled (kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	711 695	0	455 220
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 884 482	14 253 037	6 898 474	10 586 769

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 234 696	1 251 580	1 630 184	3 414 429
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 040	98 182	15 379	114 344

Juhatuse liikmetele tasusid aruandeperioodil makstud ei ole. Nõukogu liikmetele makstud töötasu koos maksudega 1 014 486.- krooni.

Aruandeaastal

- saadud laene seotud osapooltelt 7 386 830.- EEK
- saadud laene tagasi makstud seotud osapooltele 1 720 191.- EEK
- antud laene seotud osapooltele 1 164 850.- EEK
- antud laene tagasi saadud seotud osapooltelt 748 424.- EEK

Lisa 17 Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	3557288	3557288
Akumuleeritud kulum	-2006093	-2006093
Jääkmaksumus	1551195	1551195
Ostud ja parendused	23998	23998
Amortisatsioonikulu	-177876	-177876
31.12.2009		
Soetusmaksumus	3581286	3581286
Akumuleeritud kulum	-2183969	-2183969
Jääkmaksumus	1397317	1397317
Mahakandmised	-1307340	-1307340
Amortisatsioonikulu	-113700	-113700
Mahakantud kulumid	797262	797262
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2273946	2273946
Akumuleeritud kulum	-1500407	-1500407
Jääkmaksumus	773539	773539

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2008	61664274
Kasum (-kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-9680000

31.12.2009	51984274
Kasum (-kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2010	51984274

Kinnisvarainvesteeringute renditulu ning haldamisega seotud kulud olid järgmised:			
(kroonides)		Ehitised	
		2010	2009
Renditulu		3 630 289	4 546 628
Halduskulu		-166 719	-253 694
Kokku		3 463 570	4 292 934
Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi 31.12.2010.a.läbi kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide ümberhindlus. Ümberhinnatud vara õiglase väärtuse aluseks oli juhatuse hinnang tuginedes hindadele sarnaste objektide osas ning objekti rahavoogudele.			
Ühe kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekti puhul ei olnud võimalik usaldusväärselt määrata selle õiglast väärtust, misõttu on see kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Nimetatud ehitise osas oli pooleli kohtuvaidlus, millest tulenevalt puudus aktiivne turg ning ka alternatiivsed hindamismeetodid ei ole usaldusväärsed.			

Aruande digitaalallkirjad

AS Rime Kinnisvara (registrikood: 10324270) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR AIGRO	Juhatuse liige	01.07.2011
MEELIS SINILO	Juhatuse liige	01.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Rime Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Rime Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Rime Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeaudiitori number 223

Rimess OÜ, tegevusluba 3

Tallinn

06.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Rime Kinnisvara (registrikood: 10324270) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	06.07.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 331 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 448
Kokku	32 377 610
Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3630289	96.94%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	114761	3.06%	Ei

Sidevahendid

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