

261074

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUT

17.07.2007

L 21

Imbi Hunt

ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ

2006. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Rüütli 4 10130 Tallinn Eesti Vabariik
Tegevuskoha aadress:	Tuukri 19 10152 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10454512
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendamine ja haldamine
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2006-31.12.2006



Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksud	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Sidusettevõtjad	13
Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kapitalirent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Muud võlad	16
Lisa 15 Omakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
Juhatuse allkiri 2006. a majandusaasta aruandele	20



TEGEVUSARUANNE

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja –arendus.

2006. aasta käive oli 368 659 krooni.

2006. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega.

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2006. aastal töötasu ei makstud.

Juhatusel liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.



Juhatusel liige
Andres Aavik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 18 toodud Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2006. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



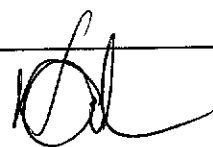
Juhatus liige
Andres Aavik

Tallinn, 29. juuni 2007

Bilanss

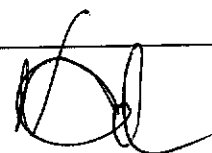
(kroonides)

		31.12.2006	31.12.2005
	Lisa nr		
VARAD			
Käibevara			
Raha		1 779 705	2 923 348
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	8 983 266	5 830 256
Nõuded ja ettemaksed	3	21 327 437	14 077 150
Varud	5	1 196 387	494 000
Käibevara kokku		33 286 795	23 324 754
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	49 851 012	26 190 676
Kinnisvarainvesteeringud	9	7 309 112	8 281 175
Materiaalne põhivara	10	5 710 258	3 670 048
Põhivara kokku		62 870 382	38 141 899
VARAD KOKKU		96 157 177	61 466 653
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	3 293 496	3 281 018
Võlad ja ettemaksed	13	5 355 655	5 306 474
Lühiajalised kohustused kokku		8 649 151	8 587 492
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12	4 933 902	2 482 328
Muud pikaajalised võlad	14	16 461 300	10 461 902
Pikaajalised kohustused kokku		21 395 202	12 944 230
KOHUSTUSED KOKKU		30 044 353	21 531 722
Omakapital			
Osakapital	15	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		39 890 931	27 129 042
Aruandeaasta kasum		26 177 893	12 761 889
OMAKAPITAL KOKKU		66 112 824	39 934 931
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		96 157 177	61 466 653



Kasumiaruanne
(kroonides)

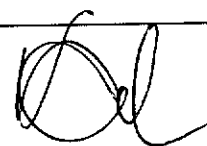
		2006	2005
	Lisa nr		
Müügitulu	16	368 659	2 489 048
Muud äritulud	17	16 328 482	5 037 420
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-229 158	-495 201
Mitmesugused tegevuskulud		-1 171 474	-332 289
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-80 002	0
Sotsiaalmaks		-26 641	0
Tööjõu kulud kokku		-106 643	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	-465 908	-420 363
Muud ärikulud		-770	-4 874
Ärikasum		14 723 188	6 273 741
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtjatesse	7	8 028 178	4 373 527
Intressikulud		-608 989	-1 342 291
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-8 740	-22 869
Muud finantstulud ja -kulud		4 044 258	3 479 781
Finantstulud ja -kulud kokku		11 454 707	6 488 148
Kasum enne tulumaksustamist		26 177 899	12 761 889
Aruandeaasta puhaskasum		26 177 895	12 761 889



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

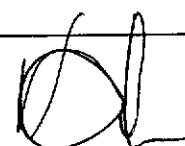
		2006	2005
	Lisa nr		
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		14 723 188	6 273 741
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	465 908	420 363
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest		-16 325 193	-32 509
Finantstulu/-kulu		228 010	1 105 226
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		756 292	-4 854 533
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-421 214	-545 105
Makstud intressid		-295 320	-549 709
Valuutakursside muutus		-8 740	-22 869
Kokku rahavood äritegevusest		-877 069	1 794 605
 Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	10	-2 367 617	-814 171
Kinnisvarainvesteeringute soetus	9	-3 718 318	-5 858 675
s.h kap.rendi tingimustel, ettemaksu arvelt		0	2 519 391
Kinnisvarainvesteeringu müük		2 665 256	110 000
Muude finantsinvesteeringute soetus		-2 216 024	0
Muude finantsinvesteeringute müük		545 875	0
Antud laenud		-7 712 000	-5 043 980
Antud laenude tagasimaksed		7 120 000	6 731 400
Saadud dividendid		1 030 799	516 916
Saadud intressid		780 829	236 965
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 871 200	-1 602 154
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		8 724 009	5 557 746
Saadud laenude tagasimaksed		-3 218 132	-2 731 604
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-1 901 251	-924 791
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		3 604 626	1 901 351
 Rahavood kokku		-1 143 643	2 093 802
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 923 348	829 546
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 143 643	2 093 802
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 779 705	2 923 348



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	4 000	27 129 042	27 173 042
2005.a puhaskasum	0	0	12 761 889	12 761 889
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	39 890 931	39 934 931
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	26 177 893	26 177 893
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	66 068 824	66 112 824

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 15.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemissuhtes hoidavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

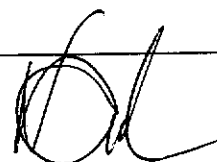
Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglase väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemissuhtes soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. 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 nüüdiseväärtusest. 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.



Muud nõuded

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 laekuvas summas.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emasettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasised kahjumid kajastatakse bilansiväliselt. *Õiglase väärtuse muutust kajastatakse järjepidevalt (s.t investeeringu soetamise hetkest kuni selle*

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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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 30 – 40 aastat.

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. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

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



Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

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:

- Muu inventar ja IT seadmed 3 – 5 aastat

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest (v. arvestuspõhimõtte osas L). Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

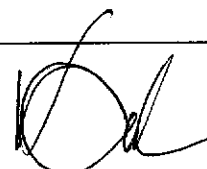
Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavate dividendide maksumääraga 22/78 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77, ning kuni 31.12.2005 maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on



usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised finantsinvesteeringud		
Aktsiad	8 983 266	5 830 256
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	8 983 266	5 830 256

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Aktsiad (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav)	233 100	233 100
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	233 100	233 100

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	8 188 449	484 783
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	144 852	33 979
Muud lühiajalised nõuded	12 987 724	13 554 391
<i>s.h Intressid</i>	<i>2 309 668</i>	<i>2 041 435</i>
<i>Muud nõuded (lisa 8)</i>	<i>10 678 056</i>	<i>11 512 956</i>
Ettemaksed teenuste eest	6 412	3 997
Nõuded ja ettemaksed kokku	21 327 437	14 077 150

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	632	0	632
Käibemaks	144 220	0	31 574
Sotsiaalmaks	0	0	869
Maamaks	0	509	904
Kokku	144 852	509	33 979

Lisa 5 Varud

	31.12.2005	31.12.2005
Müügiks ostetud kaubad	1 193 864	0
Ettemaks hankijatele	2 523	494 000
Varud kokku	1 196 387	494 000

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 7)	24 848 139	16 819 961
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 2)	233 100	233 100
Pikaajalised nõuded (lisa 8)	24 769 773	9 137 615
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	49 851 012	26 190 676

Lisa 7 Sidusettevõtjad

2005. a omas Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ osalust järgmistes sidusettevõtetes:

	Higsberg Invest OÜ	Festenal Halduse OÜ	KOKKU
Asukoht	Eesti	Eesti	
Osaluse % aasta alguses	50	34,48	
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	15 161 055	1 658 906	16 819 961
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	7 915 681	112 497	8 028 178
Osaluse % aasta lõpus	50	34,48	
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	23 076 736	1 771 403	24 848 139

Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	<i>Tagasi maksta</i>		<i>Intressi-määr</i>
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Muud nõuded	35 447 829	10 678 056	24 769 773
Kokku	35 447 829	10 678 056	24 769 773

	<i>Tagasi maksta</i>		<i>Intressi-määr</i>
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Muud nõuded	20 650 571	11 512 956	9 137 615
Kokku	20 650 571	11 512 956	9 137 615

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	145 441	173 960
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	18 817	42 667
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	126 624	131 293

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2004	6 565 755
Soetamine	5 858 675
Müük	-3 952 239
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-191 016
Saldo 31.12.2005	8 281 175
Soetamine	8 809 435
Müük	-9 734 577
Müüdud kinnisvarainvesteeringu kulum	185 769
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-232 690
Saldo 31.12.2006	7 309 112

Lisa 10 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	1 101 131	5 257 553	6 358 684
Akumuleeritud kulum	-688 817	0	-688 817
Jääkmaksumus	412 314	5 257 553	5 669 867
2005. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	784 171	0	784 171
Ettemaksete muutus	0	-2 489 391	-2 489 391
Müük	-65 252	0	-65 252
Amortisatsioonikulu	-229 347	0	-229 347
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	1 350 463	2 768 162	4 118 625
Akumuleeritud kulum	-448 577	0	-448 577
Jääkmaksumus	901 886	2 768 162	3 670 048
2006. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	87 628	2 279 989	2 367 617
Müük	-291 637	0	-291 637
Mahakandmine	-60 113	0	-61 113
Amortisatsioonikulu	-233 218	0	-233 218
Müüdud põhivara kulum	197 448	0	197 448
Mahakantud põhivara kulum	60 113	0	60 113
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	1 086 341	5 048 151	6 134 492
Akumuleeritud kulum	-424 234	0	-424 234
Jääkmaksumus	662 107	5 048 151	5 710 258

Lisa 11 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Kinnisvara-investeering	Ettemaks Põhivara eest	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	1 810 000	2 738 162	4 548 162
Akumuleeritud kulum	-115 644	0	-115 644
Jääkmaksumus	1 694 356	2 738 162	4 432 518
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus		2 738 162	2 738 162
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus		2 738 162	2 738 162

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 12.

Lisa 12 Laenukohustused

	<i>Tagasi maksta</i>			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-6 aasta jooksul	
Lühiajalised laenud	1 589 280	1 589 280	0	5%
Pikaajalised pangalaenud	5 987 266	1 053 364	4 933 902	
s.h AS Hansapank	5 987 266	1 053 364	4 933 902	4%
Kapitalirendikohustused	650 852	650 852	0	3,66%
Kokku	8 227 398	3 293 496	4 933 902	

	<i>Tagasi maksta</i>			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-6 aasta jooksul	
Lühiajalised laenud	1 589 280	1 589 280	0	5%
Pikaajalised pangalaenud	1 621 962	823 162	798 800	
s.h AS Hansapank	1 621 962	823 162	798 800	4%
Kapitalirendikohustused	2 552 104	868 576	1 683 528	3,66%
Kokku	5 763 346	3 281 018	2 482 328	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	483 082	1 029 863
Maksuvõlad (lisa 4)	509	0
Muud võlad (lisa 14)	4 741 285	4 269 611
Saadud ettemaksed	130 779	7 000
Võlad ja ettemaksed kokku	5 355 655	5 306 474

Lisa 14 Muud võlad

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad ematettevõtjale (lisa 19)	8 306 293	0	8 306 293	2 – 9%
Võlad sidusettevõtjatele (lisa 19)	5 061 890	1 998 000	3 063 890	8%
Intressivõlad	1 278 635	1 278 635	0	-
Muud viitvõlad	149 650	149 650	0	-
Muud võlad	6 406 117	1 315 000	5 091 117	-
Kokku	21 202 585	4 741 285	16 461 300	

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad emattevõtjale (lisa 19)	8 893 932	0	8 893 932	2 – 9%
Võlad sidusettevõtjatele (lisa 19)	4 279 197	2 711 227	1 567 970	8%
Intressivõlad	95 013	95 013	0	-
Muud viitvõlad	148 371	148 371	0	-
Muud võlad	1 315 000	1 315 000	0	-
Kokku	14 731 513	4 269 611	10 461 902	

Pikaajalisi intressita kohustusi on diskonteeritud sisemise intressimääraga 4%.
Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 15 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (tuhandetes kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2006 moodustas 66 068 824 (31. detsember 2005: 39 890 931) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2007 kaasneb sellega tulumaksukulu 22/78 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 51 533 683 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 14 535 141 krooni. Seisuga 31. detsember 2005 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 30 716 017 krooni, millega oleks kaasnud tulumaks summas 9 174 914 krooni.

Lisa 16 Müügitulu

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2006	2005
Eesti	368 659	889 048
Venemaa	0	1 600 000
Kokku	368 659	2 489 048

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2006	2005
Kinnisvara haldamine, kinnisvaraalased konsultatsioonid	368 659	889 048
Muud müügitulud	0	1 600 000
Kokku	368 659	2 489 048

Lisa 17 Muud äritulud

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	16 325 193	32 509
Muud äritulud	3 289	5 004 911
Muud äritulud kokku	16 328 482	5 037 420

Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad

1. AS Hasapank poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2006 seisuga 5 987 266 krooni) tagatiseks on seatud hüpoteek Roswitha Kinnisvarabüroo AS kinnisvarainvesteeringutele bilansilise maksumusega 6 595 596 krooni.

Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. tütarettevõtjaid;
- c. sidusettevõtjaid;
- d. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- e. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ on saanud aruandeperioodil laenu sidusettevõtjalt summas 1 550 000 krooni.

Saldod seotud osapooltega:

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Sidusettevõtted	1 998 000	2 711 227
Lühiajalised kohustused kokku	1 998 000	2 711 227

Emaettevõtte	8 306 293	8 893 932
Sidusettevõtted	3 063 890	1 567 970
Pikaajalised kohustused kokku	11 370 183	10 461 902

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ jaotamata kasum on:

Jaotamata kasum 31.12.2005	39 890 931 krooni
2006. a puhaskasum	26 177 893 krooni
Kokku jaotamata kasum	66 068 824 krooni

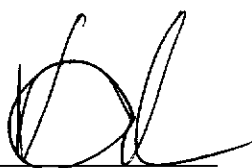
Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.



Juhatuse liige
Andres Aavik

Juhatuse allkiri 2006. a majandusaasta aruandele

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
29.06 2007 otsusega, allkirjastamine 29.06 2007:



Juhatuse liige
Andres Aavik

Osanike nimekiri

1. Callisto S.A - 1 osa, nimiväärtuses 40 000 krooni

asukoht: Luksemburg
Reg. Kood: B 93740

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a cursive flourish.