

307228
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
31-09-2008
KRISTEL LEN

ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ

2007. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Rüütli 4 10130 Tallinn Eesti Vabariik
Tegevuskoha aadress:	Tuukri 19 10152 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10454512
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007



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 2007. a majandusaasta aruandele	20



TEGEVUSARUANNE

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja –arendus.

2007. aasta käive oli 5 642 922 krooni.

2008. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega.

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2007. aastal töötasu ei makstud.

Juhatuse liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.



Juhatuse liige
Andres Aavik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 18 toodud Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2007. 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 ettevõtte.



Juhatus liige
Andres Aavik

Tallinn, 27. juuni 2008

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		22 109 226	1 779 705
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	6 295 263	8 983 266
Nõuded ja ettemaksed	3	27 291 534	21 327 437
Varud	5	4 007 612	1 196 387
Käibevara kokku		59 703 635	33 286 795
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	42 789 729	49 851 012
Kinnisvarainvesteeringud	9	7 944 306	7 309 112
Materiaalne põhivara	10	3 824 252	5 710 258
Põhivara kokku		54 558 287	62 870 382
VARAD KOKKU		114 261 922	96 157 177
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	3 787 288	3 293 496
Võlad ja ettemaksed	13	13 078 205	5 355 655
Lühiajalised kohustused kokku		16 865 493	8 649 151
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12	5 713 813	4 933 902
Muud pikaajalised võlad	14	4 052 974	16 461 300
Pikaajalised kohustused kokku		9 766 787	21 395 202
KOHUSTUSED KOKKU		26 632 280	30 044 353
Omakapital			
Osakapital	15	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		66 068 824	39 890 931
Aruandeaasta kasum		21 516 818	26 177 893
OMAKAPITAL KOKKU		87 629 642	66 112 824
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		114 261 922	96 157 177



Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	16	5 642 922	368 659
Muud äritulud	17	8 671 334	16 328 482
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-5 677 353	-229 158
Mitmesugused tegevuskulud		-526 034	-1 171 474
Tööjõu kulud			
Palgakulu		0	-80 002
Sotsiaalmaks		0	-26 641
Tööjõu kulud kokku		0	-106 643
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	-431 015	-465 908
Muud ärikulud		-240	-770
Ärikasum		7 679 614	14 723 188
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtjatesse	7	9 275 590	8 028 178
Intressikulud		-1 293 871	-608 989
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-8 236	-8 740
Muud finantstulud ja -kulud		5 863 721	4 044 258
Finantstulud ja -kulud kokku		13 837 204	11 454 707
Kasum enne tulumaksustamist		21 516 818	26 177 899
Aruandeaasta puhaskasum		21 516 818	26 177 895



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

		2007	2006
	Lisa nr		
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		7 679 614	14 723 188
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	431 015	465 908
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest		0	-16 325 193
Finantstulu/-kulu		-1 112	228 010
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2 612 152	756 292
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 635 273	-421 214
Makstud intressid		-494 685	-295 320
Valutakursside muutus		-8 236	-8 740
Kokku rahavood äritegevusest		6 629 717	-877 069
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	10	-3 253 663	-2 367 617
Kinnisvarainvesteeringute soetus	9	-859 764	-3 718 318
Kinnisvarainvesteeringu müük		8 283 331	2 665 256
Muude finantsinvesteeringute soetus		-1 206 482	-2 216 024
Muude finantsinvesteeringute müük		3 971 710	545 875
Antud laenud		-9 624 733	-7 712 000
Antud laenude tagasimaksed		14 380 000	7 120 000
Saadud dividendid		789 024	1 030 799
Saadud intressid		1 041 940	780 829
Kokku rahavood investeerimistegevusest		13 521 363	-3 871 200
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		9 052 043	8 724 009
Saadud laenude tagasimaksed		-8 222 750	-3 218 132
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-650 852	-1 901 251
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		178 441	3 604 626
Rahavood kokku		20 329 521	-1 143 643
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 779 705	2 923 348
Raha ja raha ekvivalentide muutus		20 329 521	-1 143 643
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		22 109 226	1 779 705



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	39 890 931	39 934 931
2006.a puhaskasum	0	0	26 177 893	26 177 893
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	66 068 824	66 112 824
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	21 516 818	21 516 818
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	87 585 642	87 629 642

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



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2007. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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 kauplemiseesmärgil hoitavad 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 õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil 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 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 vähendamisena.



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 emaettevõtjal 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 edasisi kahjumeid 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 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 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 sarnaselt 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. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest (vt 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 kulutusi.

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 väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.2006 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.

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 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 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

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised finantsinvesteeringud		
Aktsiad	6 295 263	8 983 266
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	6 295 263	8 983 266

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Aktsiad (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav)	0	233 100
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	0	233 100

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	11 523 364	8 188 449
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	377 070	144 852
Muud lühiajalised nõuded	15 356 957	12 987 724
<i>s.h Intressid</i>	<i>3 594 996</i>	<i>2 309 668</i>
<i>Muud nõuded (lisa 8)</i>	<i>11 761 961</i>	<i>10 678 056</i>
Ettemaksed teenuste eest	34 143	6 412
Nõuded ja ettemaksed kokku	27 291 534	21 327 437



Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2007	31.12.2006	Maksuvõlg
	Ettemaks	Ettemaks	
Ettevõtte tulumaks	8 330	632	0
Käibemaks	355 947	144 220	0
Maamaks	12 793	0	509
Kokku	377 070	144 852	509

Lisa 5 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Müügiks ostetud kaubad	3 908 695	1 193 864
Ettemaks hankijatele	98 917	2 523
Varud kokku	4 007 612	1 196 387

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 7)	34 123 729	24 848 139
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 2)	0	233 100
Pikaajalised nõuded (lisa 8)	8 666 000	24 769 773
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	42 789 729	49 851 012

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	23 076 736	1 771 403	24 848 139
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	11 046 993	0	11 046 993
Ettevõtluse lõpetamine	0	-1 771 403	-1 771 403
Osaluse % aasta lõpus	50	0	
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	34 123 729	0	34 123 729



Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	<i>Tagasi maksta</i>		<i>1-5 aasta jooksul Intressi-määr</i>
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	
Muud nõuded	20 427 961	11 761 961	8 666 000 4 - 9%
Kokku	20 427 961	11 761 961	8 666 000

	<i>Tagasi maksta</i>		<i>1-5 aasta jooksul Intressi-määr</i>
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	
Muud nõuded	35 447 829	10 678 056	24 769 773 4 - 9%
Kokku	35 447 829	10 678 056	24 769 773

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	67 797	145 441
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	43 340	18 817
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	24 457	126 624

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

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
Soetamine	859 764
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-224 570
Saldo 31.12.2007	7 944 306



Lisa 10 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
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
2007. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	227 215	3 026 448	3 253 663
Ettemaksu muutus	0	-4 933 224	-4 933 224
Amortisatsioonikulu	-206 445	0	-206 445
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 313 556	3 141 375	4 454 931
Akumuleeritud kulum	-630 679	0	-630 679
Jääkmaksumus	682 877	3 141 375	3 824 252

Lisa 11 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Ettemaks Põhivara eest
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	2 738 162
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	2 738 162
Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumus	0
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	0

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	7 911 821	2 198 008	5 713 813	
s.h AS Hansapank	7 911 821	2 198 008	5 713 813	4%
Kokku	9 501 101	3 787 288	5 713 813	

	<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	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	6 780 657	483 082
Maksuvõlad (lisa 4)	0	509
Muud võlad (lisa 14)	6 173 548	4 741 285
Saadud ettemaksed	124 000	130 779
Võlad ja ettemaksed kokku	13 078 205	5 355 655

Lisa 14 Muud võlad

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad ematettevõtjale (lisa 19)	8 614 407	4 561 433	4 052 974	2 – 9%
Intressivõlad	256 095	256 095	0	-
Muud viitvõlad	41 020	41 020	0	-
Muud võlad	1 315 000	1 315 000	0	-
Kokku	10 226 522	6 173 548	4 052 974	



	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad emattevõtjale (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	

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 15 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
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 2007 moodustas 87 585 642 (31. detsember 2006: 66 068 824) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 69 192 657 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 18 392 985 krooni. Seisuga 31. detsember 2006 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 51 533 683 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 14 535 141 krooni.

Lisa 16 Müügitulu

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Eesti	5 642 922	368 659
Kokku	5 642 922	368 659

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK	Tegevusala	2007	2006
68201	Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	136 964	368 659
68101	Kinnisvara müük	5 505 958	0
Kokku		5 642 922	368 659



Lisa 17 Muud äritulud

	2007	2006
Kahjude hüvitus	1 321	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	16 325 193
Muud äritulud	8 670 013	3 289
Muud äritulud kokku	8 671 334	16 328 482

Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad

- AS Hasapank poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2007 seisuga 7 911 821 krooni) tagatiseks on seatud hüpoteek Roswitha Kinnisvarabüroo AS kinnisvarainvesteeringutele bilansilise maksumusega 8 429 127 krooni.

Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Emaettevõtte	4 561 433	0
Sidusettevõtted	0	1 998 000
Lühiajalised kohustused kokku	4 561 433	1 998 000

Emaettevõtte	4 052 974	8 306 293
Sidusettevõtted	0	3 063 890
Pikaajalised kohustused kokku	4 052 974	11 370 183

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 31.12.2006	66 068 824 krooni
2007. a puhaskasum	21 516 818 krooni
Kokku jaotamata kasum	87 585 642 krooni

Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.



Juhatuses liige
Andres Aavik

Juhatusel allkiri 2007. a majandusaasta aruandele

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
30.06 2008 otsusega, allkirjastamine 30.06 2008:



Juhatusel liige
Andres Aavik

Osanike nimekiri

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

asukoht: Luksemburg

Reg. Kood: B 93740

