

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 10454512

tänav a nimi, Tuukri 19

maja number:

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10152

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 688 646

faks: +372 6 640 284

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Muud nõuded	14
Lisa 8 Varud	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalne põhivara	16
Lisa 11 Laenukohustused	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Muud võlad	18
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 18 Tulumaks	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja –arendus.

2009. aasta käive oli 33 598 krooni.

2010. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

Suhtarv	2009	2008
Tulu kasv	-78,5%	-97,2%
Brutokasumi määr %	79,2%	55,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,83	2,69

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2009. aastal töötasu ei makstud.

Juhatuse liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2009. 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.

Juhatuse liige

Jaan Lindmäe

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	27 588 571	19 457 839	
Finantsinvesteeringud	8 206 559	3 639 491	2
Nõuded ja ettemaksed	15 096 790	16 399 458	3
Varud	5 944 561	8 682 723	8
Kokku käibevara	56 836 481	48 179 511	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	63 029 299	48 558 112	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 805 622	10 128 806	9
Materiaalne põhivara	1 107 420	1 655 087	10
Kokku põhivara	73 942 341	60 342 005	
Kokku varad	130 778 822	108 521 516	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 769 442	2 952 073	11
Võlad ja ettemaksed	16 287 448	14 932 389	12
Kokku lühiajalised kohustused	20 056 890	17 884 462	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 904 276	7 156 050	11
Võlad ja ettemaksed	7 912 674	6 258 640	13
Kokku pikaajalised kohustused	12 816 950	13 414 690	
Kokku kohustused	32 873 840	31 299 152	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	14
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	82 558 676	87 585 642	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 302 306	-10 407 278	
Kokku omakapital	97 904 982	77 222 364	
Kokku kohustused ja omakapital	130 778 822	108 521 516	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	33 598	155 973	15
Muud äritulud	11 416 857	2 382 720	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 004	-69 358	
Mitmesugused tegevuskulud	-584 494	-505 091	
Tööjõukulud	0	-259 858	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-790 216	-647 474	9,10
Muud ärikulud	-2 279 891	-507	
Ärikasum (-kahjum)	7 788 850	1 056 405	
Finantstulud ja -kulud	7 513 456	-11 463 683	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 302 306	-10 407 278	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 302 306	-10 407 278	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 788 850	1 056 405	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	790 216	647 474	9,10
Muud korrigeerimised	-9 934	-3 292	
Kokku korrigeerimised	780 282	644 182	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 270 263	-3 375 217	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	698 934	-1 671 907	
Makstud intressid	-1 382 910	-515 849	
Kokku rahavood äritegevusest	13 155 419	-3 862 386	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-88 857	-1 275 414	10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	169 492	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-335 352	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	360 000	1 590 000	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-4 400 000	0	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-3 269 539	-2 296 845	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2 017 576	1 491 647	2
Antud laenud	-4 403 800	-27 430 000	
Antud laenude tagasimaksed	4 690 500	21 465 000	
Laekunud intressid	1 123 750	1 183 078	
Laekunud dividendid	267 750	43 998	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 533 128	-5 563 888	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	10 008 641	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 434 405	-3 223 275	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 434 405	6 785 366	
Kokku rahavood	8 187 886	-2 640 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 457 839	22 109 226	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 187 886	-2 640 908	
Valuutakursside muutuste mõju	-57 154	-10 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 588 571	19 457 839	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	87 585 642	87 629 642
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-10 407 278	-10 407 278
31.12.2008	40 000	4 000	77 178 364	77 222 364
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	15 302 306	15 302 306
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	5 380 312	5 380 312
31.12.2009	40 000	4 000	97 860 982	97 904 982

Aruandeperioodil toimus äriühendus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel, mille käigus Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ omandas ühist kontrolli omavatel isikutelt OÜ Pintaro osa. Juhendi RTJ 11 kohaselt kajastatakse ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühenduse puhul vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kui osanike täiendavat sissemakset omandava ettevõtte omakapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2009. 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 arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud 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 õiglane 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.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emajärgel 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 investeeringu algsele 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.

Nõuded ja ettemaksed

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.

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 tööeest. 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 ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 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.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar ja IT seadmed	5

Masinad ja seadmed

6

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 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 amortiseerimispihimõtetest. 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.

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 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

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2007	6 295 263	6 295 263
Soetamine	2 296 845	2 296 845
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 491 647	-1 491 647
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 460 970	-3 460 970
31.12.2008	3 639 491	3 639 491
Kajastatud õiglasest väärtuses	3 639 491	3 639 491
Soetamine	5 694 768	5 694 768
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 017 576	-2 017 576
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	889 876	889 876
31.12.2009	8 206 559	8 206 559
Kajastatud õiglasest väärtuses	8 206 559	8 206 559

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 369	29 511	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	130 387	1 073 260	4
Muud nõuded	14 955 735	15 280 033	7
Ettemaksed	8 299	16 654	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	15 096 790	16 399 458	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	130 387	0	1 067 090	0
Erisoodustuse tulumaks	0	1 063	0	532
Sotsiaalmaks	0	1 671	0	836
Maamaks	0	0	6 170	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	130 387	2 734	1 073 260	1 368

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	38 618 762	24 632 575	6
Pikaajalised nõuded	24 410 537	23 925 537	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	63 029 299	48 558 112	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Higsberg Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	50	50
OÜ Pintaro	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	0	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
Higsberg Invest OÜ	24 632 575	0	1 131 400	0	25 763 975
OÜ Pintaro	0	5 400 000	2 074 475	5 380 312	12 854 787
Kokku:	24 632 575	5 400 000	3 205 875	5 380 312	38 618 762

2009. aastal soetas Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ sidusettevõtte OÜ Pintaro. Kuna tegemist oli ühise kontrolli all olevate isikutevahelise tehinguga rakendati korrigeeritud ostumeetodit. Omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahega, summas 5 380 312 krooni, suurendati Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ eelmiste perioodide jaotamata kasumit.

Lisa 7 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	32 053 537	7 643 000	24 410 537	
Intressinõuded	5 144 686	5 144 686	0	
Muud nõuded	2 168 049	2 168 049	0	
Kokku muud nõuded	39 366 272	14 955 735	24 410 537	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	30 910 237	6 984 700	23 925 537	
Intressinõuded	3 238 325	3 238 325	0	
Muud nõuded	5 057 008	5 057 008	0	
Kokku muud nõuded	39 205 570	15 280 033	23 925 537	

Lisa 8 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	5 944 561	8 682 723
Kokku varud	5 944 561	8 682 723

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	8 437 297	8 437 297
Akumuleeritud kulum	-492 991	-492 991
Jääkmaksumus	7 944 306	7 944 306
Ostud ja parendused	2 449 269	2 449 269
Amortisatsioonikulu	-264 769	-264 769
31.12.2008		
Soetusmaksumus	10 886 566	10 886 566
Akumuleeritud kulum	-757 760	-757 760
Jääkmaksumus	10 128 806	10 128 806
Amortisatsioonikulu	-323 184	-323 184
31.12.2009		
Soetusmaksumus	10 886 566	10 886 566
Akumuleeritud kulum	-1 080 944	-1 080 944
Jääkmaksumus	9 805 622	9 805 622

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 149	80 848
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 144	50 991

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2007					
Soetusmaksumus	0	1 313 556	3 141 375	3 141 375	4 454 931
Akumuleeritud kulum	0	-630 679	0	0	-630 679
Jääkmaksumus	0	682 877	3 141 375	3 141 375	3 824 252
Ostud ja parendused	950 925	234 498			1 185 423
Amortisatsioonikulu	-79 242	-303 463	0	0	-382 705
Ümberklassifitseerimised			-2 971 883	-2 971 883	-2 971 883
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest			-2 971 883	-2 971 883	-2 971 883
31.12.2008					
Soetusmaksumus	950 925	1 548 054	169 492	169 492	2 668 471
Akumuleeritud kulum	-79 242	-934 142	0	0	-1 013 384
Jääkmaksumus	871 683	613 912	169 492	169 492	1 655 087
Ostud ja parendused	0	88 857	0	0	88 857
Amortisatsioonikulu	-158 484	-308 548	0	0	-467 032
Müügid	0	0	-169 492	-169 492	-169 492
31.12.2009					
Soetusmaksumus	950 925	1 636 911	0	0	2 587 836
Akumuleeritud kulum	-237 726	-1 242 690	0	0	-1 480 416
Jääkmaksumus	713 199	394 221	0	0	1 107 420

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	169 492	0
Ettemaksed	169 492	0
Kokku	169 492	0

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	1 589 280	1 589 280	0	
Lühiajalised laenud kokku	1 589 280	1 589 280		
Pikaajalised laenud				
AS Swedbank	7 084 438	2 180 162	4 904 276	
Pikaajalised laenud kokku	7 084 438	2 180 162	4 904 276	
Laenukohustused kokku	8 673 718	3 769 442	4 904 276	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	1 589 280	1 589 280	0	
Lühiajalised laenud kokku	1 589 280	1 589 280		
Pikaajalised laenud				
AS Swedbank	8 518 843	1 362 793	7 156 050	
Pikaajalised laenud kokku	8 518 843	1 362 793	7 156 050	
Laenukohustused kokku	10 108 123	2 952 073	7 156 050	

AS Swedbank poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2009 seisuga 7 084 438 krooni) tagatiseks on seatud hüpoteek Roswitha Kinnisvarabüroo AS kinnisvarainvesteeringutele ja varudes kajastatud varale bilansilise maksumusega 15 750 183 krooni. Varahalduse lepingu järgne investeerimisportfell tagab Swedbank raamlepingu ja selle lisade alusel väljastatavaid laene. Swedbank laenu kohustust (kohustuse jääk 31.12.2009 seisuga 629 056 krooni) tagab lisaks hüpoteegile eraisiku käendus.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	97 655	5 492 338	
Maksuvõlad	2 734	1 368	4
Muud võlad	16 058 259	9 314 683	13
Saadud ettemaksed	128 800	124 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 287 448	14 932 389	

Lisa 13 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	183 270	183 270	0		
Muud viitvõlad	2 355 665	2 355 665	0		
Muud võlad	21 431 998	13 519 324	7 912 674		19
Kokku muud võlad	23 970 933	16 058 259	7 912 674		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	189 984	189 984	0		
Muud viitvõlad	1 359 331	1 359 331	0		
Muud võlad	14 024 008	7 765 368	6 258 640		19
Kokku muud võlad	15 573 323	9 314 683	6 258 640		

Lisa 14 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 598	155 973
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	33 598	155 973
Kokku müügitulu	33 598	155 973
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	33 598	155 973
Kokku müügitulu	33 598	155 973

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	0	194 942
Sotsiaalmaksud	0	64 916
Kokku tööjõukulud		259 858
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 205 875	-9 491 154
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	880 096	-3 464 112
Intressitulud	4 356 305	2 521 546
Intressikulud	-871 512	-1 019 334
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-57 154	-10 479
Muud finantstulud ja -kulud	-154	-150
Kokku finantstulud ja -kulud	7 513 456	-11 463 683

Lisa 18 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 97 860 982 (31. detsember 2008:

77 178 364) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 77 310 176 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 20 550 806 krooni. Seisuga 31. detsember 2008 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 60 970 907 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 16 207 457 krooni.

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Callisto S.A
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Luksemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	13 444 931	14 024 008
Sidusettevõtjad	7 987 067	0

Nõude loovutamise lepingu alusel tekkis Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ-l kohustus sidusettevõtjatele, mille saldo seisuga 31.12.2009 moodustas 7 987 067 krooni.

Aruande digitaalallkirjad

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LINDMÄE	Juhatuse liige	14.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, 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 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud Märkusega arvamuse avaldamise aluse lõigus, viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi.

Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ sidusettevõtte Higsberg Invest OÜ 2009.aasta raamatupidamise aastaaruanne on auditeerimata. Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ kajastab sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Eelnevast tulenevalt ei ole meil piisavat alust otsustada, milline on Higsberg Invest OÜ aruandest tulenevate võimalike muudatuste mõju Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2009.aasta raamatupidamise aastaaruandele.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

OÜ Audiitorbüroo Toomas Villems (tegevusluba nr. 39) nimel
Toomas Villems /allkirjastatud digitaalselt/
Vandeaudiitori tunnistus nr. 74

Roosikrantsi 2,
Tallinn 10119
Registrikood 10411589
Telefon +372 6110716
Faks +372 6110717
E-mail:villems@datanet.ee

Tallinn, 05.06.2010.a.

Audiitorite digitaalallkirjad

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	05.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	82 558 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 302 306
Kokku	97 860 982

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33598	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Callisto S.A		Luxembourg, Luksemburg	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	jaan.lindmae@aaviklaw.ee
Faks	+372 6688646
Telefon	+372 6640284