

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 10454512

tänava nimi ja maja number: Tuukri 19

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10152

telefon: +372 6640284

faks: +372 6688646

e-posti aadress: jaan.lindmae@aaviklaw.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja –arendus.

2010. aasta käive oli 1 463 081 krooni.

2011. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

Suhtarv	2010	2009
Tulu kasv	4254%	-78,5%
Brutokasumi määr %	4,9%	79,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,88	2,83

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$\text{Tulu kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2010} - \text{müügitulu 2009}) / \text{müügitulu 2009} * 100$

$\text{Brutokasumimäär (\%)} = \text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2010. aastal töötasu ei makstud.

Juhatuse liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 348 773	27 588 571	
Finantsinvesteeringud	10 731 089	8 206 559	2
Nõuded ja ettemaksed	12 586 462	15 096 790	3
Varud	6 416 926	5 944 561	8
Kokku käibevara	53 083 250	56 836 481	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	64 653 858	63 029 299	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 834 921	9 805 622	9
Materiaalne põhivara	2 070 318	1 107 420	10
Kokku põhivara	76 559 097	73 942 341	
Kokku varad	129 642 347	130 778 822	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 285 081	3 769 442	11
Võlad ja ettemaksed	16 151 064	16 287 448	12
Kokku lühiajalised kohustused	18 436 145	20 056 890	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 870 974	4 904 276	11
Võlad ja ettemaksed	7 454 502	7 912 674	11
Kokku pikaajalised kohustused	9 325 476	12 816 950	
Kokku kohustused	27 761 621	32 873 840	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	13
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 860 982	82 558 676	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 975 744	15 302 306	
Kokku omakapital	101 880 726	97 904 982	
Kokku kohustused ja omakapital	129 642 347	130 778 822	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 463 081	33 598	14
Muud äritulud	23 552	11 416 857	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 391 281	-7 004	
Mitmesugused tegevuskulud	-807 676	-584 494	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-876 331	-790 216	9,10
Muud ärikulud	-1 111 683	-2 279 891	
Ärikasum (-kahjum)	-2 700 338	7 788 850	
Finantstulud ja -kulud	6 676 082	7 513 456	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 975 744	15 302 306	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 975 744	15 302 306	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 700 338	7 788 850	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	876 331	790 216	9,10
Muud korrigeerimised	-43 806	-9 934	
Kokku korrigeerimised	832 525	780 282	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	98 796	5 270 263	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 336 141	698 934	
Makstud intressid	-493 755	-1 382 910	
Kokku rahavood äritegevusest	-926 631	13 155 419	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-785 822	-88 857	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	169 492	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-356 443	0	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	360 000	360 000	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-4 400 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-7 909 910	-3 269 539	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	6 209 363	2 017 576	2
Antud laenud	-4 551 946	-4 403 800	
Antud laenude tagasimaksed	7 185 348	4 690 500	
Laekunud intressid	1 541 668	1 123 750	
Laekunud dividendid	1 914 240	267 750	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 606 498	-3 533 128	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 016 718	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 833 516	-1 434 405	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-47 126	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 863 924	-1 434 405	
Kokku rahavood	-4 184 057	8 187 886	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 588 571	19 457 839	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 184 057	8 187 886	
Valuutakursside muutuste mõju	-55 741	-57 154	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 348 773	27 588 571	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	3 975 744	3 975 744
31.12.2010	40 000	4 000	101 836 726	101 880 726

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2010. 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

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 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.

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

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 rendimaksете 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.

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 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.

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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2008	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 õiglases väärtuses	8 206 559	8 206 559
Soetamine	7 909 910	7 909 910
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 209 363	-6 209 363
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	823 983	823 983
31.12.2010	10 731 089	10 731 089
Kajastatud õiglases väärtuses	10 731 089	10 731 089

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	240 950	2 369	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	424 524	130 387	4
Muud nõuded	11 889 724	14 955 735	
Laenuõuded	4 765 121	7 643 000	
Intressinõuded	5 443 398	5 144 686	
Dividendinõuded	500 000	0	
Muud nõuded	1 181 205	2 168 049	
Ettemaksed	31 264	8 299	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	12 586 462	15 096 790	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	424 524	0	130 387	0
Erisoodustuse tulumaks	0	2 127	0	1 063
Sotsiaalmaks	0	3 342	0	1 671
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	424 524	5 469	130 387	2 734

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	39 272 000	38 618 762	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	4 500 000	0	
Pikaajalised nõuded	20 881 858	24 410 537	
Laenunõuded	20 881 858	24 410 537	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	64 653 858	63 029 299	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Higsberg Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	50	50
OÜ Pintaro	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Higsberg Invest OÜ	25 763 975	0	1 082 483	26 846 458
OÜ Pintaro	12 854 787	-3 000 000	2 570 755	12 425 542
Kokku:	38 618 762	-3 000 000	3 653 238	39 272 000

Omandatud osalused:			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Lisa 7 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik								
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent	388 632	97 502	291 130	0	euribor +3,5%	EUR	30.03.2013	11
Kapitalirendikohustused kokku	388 632	97 502	291 130	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2010	803 038	803 038

Lisa 8 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	6 416 926	5 944 561
Kokku varud	6 416 926	5 944 561

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
01.01.2009		
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
Ostud ja parendused	356 443	356 443
Amortisatsioonikulu	-327 144	-327 144
31.12.2010		
Soetusmaksumus	11 243 009	11 243 009
Akumuleeritud kulum	-1 408 088	-1 408 088
Jääkmaksumus	9 834 921	9 834 921

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 000	25 149
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 955	27 144

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	889 516	225 216	397 353	397 353	1 512 085
Amortisatsioonikulu	-244 962	-304 225	0	0	-549 187
31.12.2010					
Soetusmaksumus	1 840 441	1 582 672	397 353	397 353	3 820 466
Akumuleeritud kulum	-482 688	-1 267 460	0	0	-1 750 148
Jääkmaksumus	1 357 753	315 212	397 353	397 353	2 070 318

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	0	169 492
Ettemaksed	0	169 492
Kokku	0	169 492

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud laenud	1 489 280	1 489 280	0	0	
Lühiajalised laenud kokku	1 489 280	1 489 280	0	0	
Pikaajalised laenud					
AS Swedbank	2 278 143	698 299	1 579 844	0	
Pikaajalised laenud kokku	2 278 143	698 299	1 579 844	0	
Kapitalirendikohustused kokku	388 632	97 502	291 130	0	7
Laenukohustused kokku	4 156 055	2 285 081	1 870 974	0	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	1 589 280	1 589 280	0	0	
Lühiajalised laenud kokku	1 589 280	1 589 280	0	0	
Pikaajalised laenud					
AS Swedbank	7 084 438	2 180 162	4 904 276	0	
Pikaajalised laenud kokku	7 084 438	2 180 162	4 904 276	0	
Laenukohustused kokku	8 673 718	3 769 442	4 904 276	0	

Muu pikaajalise võlana on kajastatud sidusettevõttelt saadud laen summas 3 180 000 krooni ja sidusettevõttele tasumata kohustus summas 4 274 502, tähtajaga 2014. aasta.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	48 623	97 655	
Maksuvõlad	5 469	2 734	4
Muud võlad	16 092 172	16 058 259	
Intressivõlad	183 851	183 270	
Muud viitvõlad	3 862 103	2 355 665	
Muud võlad	12 046 218	13 519 324	
Saadud ettemaksed	4 800	128 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 151 064	16 287 448	

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 463 081	33 598
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 463 081	33 598
Kokku müügitulu	1 463 081	33 598
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	39 060	33 598
Kaupade vahendamine	1 424 021	0
Kokku müügitulu	1 463 081	33 598

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 653 238	3 205 875	6
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	780 277	880 096	
Intressitulud	3 355 120	4 356 305	
Intressikulud	-1 055 712	-871 512	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-55 741	-57 154	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 100	-154	
Kokku finantstulud ja -kulud	6 676 082	7 513 456	

Lisa 16 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 101 836 726 (31. detsember 2009: 97 860 982) 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 80 451 014 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 21 385 712 krooni. Seisuga 31. detsember 2009 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 77 310 176 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 20 550 806 krooni.

Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	11 804 725	13 444 931
Sidusettevõtjad	7 695 995	7 987 067

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ eeltoodud kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja sellele järgnevate perioodide finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes.

Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LINDMÄE	Juhatuse liige	12.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 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 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatus kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

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, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

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. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie auditiarvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

12.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	12.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 860 982
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 975 744
Kokku	101 836 726
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	101 836 726
Kokku	101 836 726

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	1424021	97.33%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39060	2.67%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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