

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Varud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Kapitalirent	16
Lisa 11 Laenukohustused	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 18 Tulumaks	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Rahavoogude mitterahalised tehingud	20

Tegevusaruanne

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja –arendus.

2011. aasta käive oli 236 586 eurot.

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid. Samuti ei ilmnenud majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamise perioodil valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

2012. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

Suhtarv	2011	2010
Tulu kasv	153%	4 254%
Brutokasumi määr %	-9,0%	4,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,74	2,88

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2011. aastal töötasu ei makstud.

Juhatusel liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 853 520	1 492 259	
Finantsinvesteeringud	368 984	685 841	2
Nõuded ja ettemaksed	2 438 404	804 422	3
Varud	323 757	410 116	7
Kokku käibevara	4 984 665	3 392 638	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 431 624	4 132 135	5
Kinnisvarainvesteeringud	634 100	628 566	8
Materiaalne põhivara	245 756	132 317	9
Kokku põhivara	4 311 480	4 893 018	
Kokku varad	9 296 145	8 285 656	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 534 171	834 677	11
Võlad ja ettemaksed	284 399	343 607	
Kokku lühiajalised kohustused	1 818 570	1 178 284	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	930 707	322 817	11
Võlad ja ettemaksed	373 634	273 190	12
Kokku pikaajalised kohustused	1 304 341	596 007	
Kokku kohustused	3 122 911	1 774 291	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 508 553	6 254 457	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-338 131	254 096	
Kokku omakapital	6 173 234	6 511 365	
Kokku kohustused ja omakapital	9 296 145	8 285 656	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	236 586	93 508	14
Muud äritulud	135 962	1 505	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-257 808	-88 919	15
Mitmesugused tegevuskulud	-67 424	-51 620	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-61 970	-56 008	8,9
Muud ärikulud	-11	-71 049	
Ärikasum (kahjum)	-14 665	-172 583	
Finantstulud ja -kulud	-323 466	426 679	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-338 131	254 096	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-338 131	254 096	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-14 665	-172 583	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	61 970	56 008	8,9
Muud korrigeerimised	0	-2 800	
Kokku korrigeerimised	61 970	53 208	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-41 375	6 314	
Varude muutus	111 754	0	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	119 595	85 395	
Makstud intressid	-44 050	-31 557	
Kokku rahavood äritegevusest	193 229	-59 223	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-178 552	-50 223	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-27 786	-22 781	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	23 008	23 008	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-4 000	0	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 299 111	-505 535	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 403 062	396 851	
Antud laenud	-2 763 458	-290 922	
Antud laenude tagasimaksed	1 312 227	459 227	
Laekunud intressid	73 280	98 531	
Laekunud dividendid	40 350	122 342	20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 420 980	230 498	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 995 244	64 980	
Saadud laenude tagasimaksed	-411 628	-500 653	20
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 231	-3 012	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 577 385	-438 685	
Kokku rahavood	349 634	-267 410	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 492 259	1 763 231	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	349 634	-267 410	
Valuutakursside muutuste mõju	11 627	-3 562	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 853 520	1 492 259	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	6 254 457	6 257 269
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	254 096	254 096
31.12.2010	2 556	256	6 508 553	6 511 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-338 131	-338 131
31.12.2011	2 556	256	6 170 422	6 173 234

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2011. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eesti ühines 01.01.2011 (€-päev) eurosooniga, mille tulemusena Eesti kroon asendus euroga. Eeltoodust tulenevalt konverteeris Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ alates €-päevast oma raamatupidamisarvestuse eurodesse. 2011.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja ka kõiki järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Andmete võrreldavuse tagamiseks on 2011.a. aastaaruandes avaldatud eelneva perioodi võrreldavad näitajad konverteeritud samuti eurodesse. Konverteerimisel kasutati ametlikku üleminekukurssi 1 euro = 15,6466 krooni.

Muus osas on käesoleva raamatupidamise aruande ja võrdlusperioodi raamatupidamise aastaaruande koostamisel järgitud ühesuguseid põhimõtteid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), ning lühiajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid (kuni 31.12.10 kajastati Eesti Panga valuutakursside alusel). Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodeks ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga 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 õiglase 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 emasettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest 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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

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.

Hiilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, 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 akumuleeritud 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
Masinad ja seadmed	6
Muu inventar ja IT seadmed	3

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 amortiseerimispihvimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Müügi-tagasirendi tehingud

Müügi-tagasirenditehing sisaldab vara müümist ja sama vara tagasirentimist müüjale. Tehingu kajastamine sõltub sellest, kas tagasirenditehing on sõlmitud kasutus- või kapitalirendi tingimustel ning kasutusrendi korral ka sellest, kas müügitehing toimus turuhinnas või mitte.

Kui müügi-tagasirenditehing on tagasirent sõlmitud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut: "müüdnud" vara jääb müüja bilanssi ning saadud raha (müügihinna) summas kajastatakse bilansis kapitalirendikohustust. Müügihinna ja rendimaksete miinimumsumma vahet kajastatakse rendiperioodi jooksul intressikuluna analoogselt tavaliste kapitalirendilepingutega.

Kui müügi-tagasirenditehing on tagasirent sõlmitud kasutusrendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui tavalist ostu-müügitehingut, kusjuures tekkinud kasum/kahjum kajastatakse koheselt, välja arvatud järgmistel juhtudel:

- Kui müügihind on vara õiglasest väärtusest madalam ning madal hind kompenseeritakse tulevaste turuhinnast madalamate rendimaksetega sellisel juhul kajastatakse müügihinna ja vara õiglase väärtuse vahe bilansis tulevaste perioodide kuluna ja amortiseeritakse kulusse proportsionaalselt rendimaksetega eeldatava vara kasutamise perioodi jooksul.
- Kui vara müügihind on kõrgem kui vara õiglane väärtus – siis kajastatakse õiglast väärtust ületav summa bilansis tulevaste perioodide tuluna ja amortiseeritakse tulusse eeldatava vara kasutamise perioodi jooksul.

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 poolt 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 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.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2009	524 495	524 495
Soetamine	505 535	505 535
Müük müügihinnas või lunastamine	-396 851	-396 851
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	52 662	52 662
31.12.2010	685 841	685 841
Kajastatud õiglasest väärtuses	685 841	685 841
Soetamine	1 294 265	1 294 265
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 408 266	-1 408 266
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-202 856	-202 856
31.12.2011	368 984	368 984
Kajastatud õiglasest väärtuses	368 984	368 984

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 296	15 399	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 393	27 132	4
Muud nõuded	2 395 322	759 893	
Laenunõuded	1 777 282	304 547	
Intressinõuded	425 032	347 897	
Dividendinõuded	170 000	31 956	6
Muud nõuded	23 008	75 493	
Ettemaksed	5 393	1 998	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 438 404	804 422	

Laenunõueta on kajastatud lühiajalised laenud intressimääraga 3-7% aastas. Laenude alusvaluutaks on EUR.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	17 393	0	27 132	0
Erisoodustuse tulumaks	0	277	0	136
Sotsiaalmaks	0	428	0	214
Intress	0	6	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 393	711	27 132	350

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 440 158	2 509 938	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	287 602	287 602	
Pikaajalised laenunõuded	674 464	1 334 595	
Pikaajalised nõuded	29 400	0	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	3 431 624	4 132 135	

Pikaajaliste laenude (5 laenu) alusvaluutaks on EUR. Laenud on antud intressimääraga 3-12% ja tähtajad jagunevad vastavalt 01.07.2013, 06.10.2013, 31.12.2014 ning 31.12.2016.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10706184	OÜ Higsberg Invest	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	50	50
10170186	OÜ Pintaro	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	33	33
11507647	OÜ Greenflex	Eesti	Investeeringustegevus	0	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2011
OÜ Higsberg Invest	1 715 801	0	0	0	46 920	0	1 762 721
OÜ Pintaro	794 137	0	0	-440 000	100 478	-1	454 614
OÜ Greenflex	0	863	0	0	221 960	0	222 823
Kokku	2 509 938	863	0	-440 000	369 358	-1	2 440 158

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Greenflex	33	20.10.2011	863

Aruandeaastal tasuti 2009. aastal soetatud OÜ Pintaro osa eest 4 000 eurot. Tasumata jääk seisuga 31.12.2011 OÜ Pintaro osa eest 59 912 eurot ja OÜ Greenflex osa eest 863 eurot.

Aruandeaastal kuulutati välja OÜ Pintaro poolt dividende Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ kasuks summas 440 000 eurot, millest 270 000 eurot tasaarveldati. Nõue seisuga 31.12.11 jäi summas 170 000 (31.12.2010: 31 956) eurot.

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	323 592	410 116
Ettemaksed varude eest	165	0
Kokku varud	323 757	410 116

Aruandeaastal klassifitseeriti põhivara ettemaks summas 25 395 eurot varude koosseisu.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	695 778	695 778
Akumuleeritud kulum	-69 085	-69 085
Jääkmaksumus	626 693	626 693
Ostud ja parendused	22 781	22 781
Amortisatsioonikulu	-20 908	-20 908
31.12.2010		
Soetusmaksumus	718 559	718 559
Akumuleeritud kulum	-89 993	-89 993
Jääkmaksumus	628 566	628 566
Ostud ja parendused	27 786	27 786
Amortisatsioonikulu	-22 252	-22 252
31.12.2011		
Soetusmaksumus	746 345	746 345
Akumuleeritud kulum	-112 245	-112 245
Jääkmaksumus	634 100	634 100

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 107	1 023
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	293	445

Aruandeaastal laekus 2005. aastal müüdud kinnisvarainvesteeringu eest 23 008 (2010: 23 008) eurot. Seisuga 31.12.2011 nõude jääk summas 52 408 eurot.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2009					
Soetusmaksumus	60 775	104 618	0	0	165 393
Akumuleeritud kulum	-15 193	-79 422	0	0	-94 615
Jääkmaksumus	45 582	25 196	0	0	70 778
Ostud ja parendused	56 850	14 394	25 395	25 395	96 639
Amortisatsioonikulu	-15 656	-19 444	0	0	-35 100
31.12.2010					
Soetusmaksumus	117 625	101 152	25 395	25 395	244 172
Akumuleeritud kulum	-30 849	-81 006	0	0	-111 855
Jääkmaksumus	86 776	20 146	25 395	25 395	132 317
Ostud ja parendused	158 500	6 024	14 028	14 028	178 552
Amortisatsioonikulu	-30 065	-9 653	0		-39 718
Ümberklassifitseerimised	0	0	-25 395	-25 395	-25 395
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	-25 395	-25 395	-25 395
31.12.2011					
Soetusmaksumus	276 125	36 164	14 028	14 028	326 317
Akumuleeritud kulum	-60 914	-19 647	0	0	-80 561
Jääkmaksumus	215 211	16 517	14 028	14 028	245 756

Aruandeperioodil kanti bilansist välja täielikult amortiseerunud põhivara summas 71 012 (2010: 17 860) eurot.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent I	18 607	6 519	12 088	0	6 kuu euribor +3,5%	EUR	30.06.2013
Kapitalirent II	42 900	6 823	36 077	0	6 kuu euribor +2,9%	EUR	30.12.2015
Kapitalirendikohustused kokku	61 507	13 342	48 165	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent I	24 839	6 232	18 607	0	6 kuu euribor +3,5%	EUR	30.06.2013
Kapitalirendikohustused kokku	24 839	6 232	18 607	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Masinad ja seadmed	125 265	51 323
Kokku	125 265	51 323

Ettevõtte on soetanud kapitalirendi tingimustel sõiduautod.

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ sõlmis liisingfirmaga aruandeperioodil müügi-tagasirendi lepingu, mille alusel saadi sisuliselt põhivara tagatisel laenu summas 71 500€, millest mitterahalisel teel tasaarveldati 28 600€. Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ raamatupidamisarvestuses on tegu on kapitalirenditehinguga, mida on ka rahavoogude aruandes kajastatud kassapõhiselt finantseerimistegevuse rahavoogude koosseisus "Saadud laenude" kirjel.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	1 483 841	1 483 841			5-5,2%	EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	1 483 841	1 483 841					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank	55 534	10 963	44 571	0	4,71%	EUR	21.07.2016
AS Swedbank	67 310	12 769	54 541	0	4,75%	EUR	20.09.2016
AS Swedbank	72 100	13 256	58 844	0	4,43%	EUR	15.11.2016
Muud laenud	724 586	0	724 586	0	4,4-5,2%	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	919 530	36 988	882 542				
Kapitalirendikohustused kokku	61 507	13 342	48 165	0			
Laenukohustused kokku	2 464 878	1 534 171	930 707	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	783 816	783 816			3-7	EEK	2011
Lühiajalised laenud kokku	783 816	783 816					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank	145 599	44 629	100 970	0	2,13/2,7	EUR	2011/2015
Muud laenud	203 240	0	203 240	0	6	EEK	2012
Pikaajalised laenud kokku	348 839	44 629	304 210	0			
Kapitalirendikohustused kokku	24 839	6 232	18 607	0			
Laenukohustused kokku	1 157 494	834 677	322 817	0			

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 544	3 108	
Maksuvõlad	711	350	4
Muud võlad	270 695	339 842	
Intressivõlad	105 715	83 009	
Muud viitvõlad	164 980	256 833	
Saadud ettemaksed	449	307	
Pikaajaline võlgnevus tarnijale	289 590	273 190	
Pikaajaline kohustus	84 044	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	658 033	616 797	

2010. aasta majandusaasta aruandes oli algselt kajastatud kirjel "muud võlad" laenukohustus summas 688 634 eurot. Antud summaga vähendati aruandeaasta algsaldot ning suurendati laenukohustusi.

Pikaajalise võlgnevusena on kajastatud tarnijale tasumata arvet tähtajaga 31.12.2014, mida on diskonteeritud sisemise intressimääraga 6% aastas.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2011 on osakapital eurodesse konverteerimata ning moodustab 40 000 krooni (2 556 eurot). Osakapitali moodustab 1 osa, nimiväärtusega 40 000 eek (2 556 eur).		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	236 586	93 508
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	236 586	93 508
Kokku müügitulu	236 586	93 508
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	6 169	2 496
Kaupade vahendamine	230 417	91 012
Kokku müügitulu	236 586	93 508

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	256 746	87 445
Muud	1 062	1 474
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	257 808	88 919

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ aruandeaastal palgalist tööjõudu ei kasutanud.

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	369 358	233 484
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-202 856	49 869
Intressitulud	150 417	214 431
Intressikulud	-83 155	-67 472
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	11 627	-3 562
Muud finantstulud ja -kulud	-568 857	-71
Kokku finantstulud ja -kulud	-323 466	426 679

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2011 moodustas 6 170 422 (31. detsember 2010: 6 508 553) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 874 633 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 295 789 eurot. Seisuga 31. detsember 2010 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 5 141 757 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 366 796 eurot.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	595 349	0	754 459
Sidusettevõtjad	170 000	531 668	31 956	491 864

Aruandeperioodil juhatuse liikmele tasusid ei makstud ning teenistuslepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.
Aruandeperioodil saadi laenu seotud osapooltelt summas 300 000 eurot, tähtajaga 28.02.2014 ja intressimääraga 4,4% aastas.
Aruandeperioodil tagastati emaettevõtjale laenu summas 175 628 eurot.

Lisa 20 Rahavoogude mitterahalised tehingud

Rahavoogude aruande kirjete selgitus

(eurodes)

	2011	2010
Laekunud dividendid	310350	122342
elimineerimine	-270000	0
Laekunud dividendid	40350	122342
Saadud laenude tagasimaksed	-681 628	-500 653
<i>elimineerimine</i>	<i>270 000</i>	<i>0</i>
Saadud laenude tagasimaksed	-411 628	-500 653

Aruande digitaalallkirjad

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LINDMÄE	Juhatuse liige	28.11.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ ainuosanikule

Oleme auditeerinud Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, 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 kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta 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 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 kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

07.12.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	07.12.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 508 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-338 131
Kokku	6 170 422
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	6 170 422

Teenitud kahjum suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	230417	97.39%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6169	2.61%	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