

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ

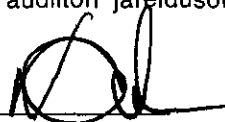
Majandusaasta aruanne 2002

Angela Jürgenson

Ärinimi	Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ
Äriregistri kood	10454512
Juriidiline aadress	Rüütli 4, Tallinn 10130
Telefon	(0) 6446 990
Faks	(0) 6442 889
Majandusaasta algus	01.01.2002
Majandusaasta lõpp	31.12.2002
Juhatuse liige	Andres Aavik
Audiitor	T.Villemsi Audiitorbüroo OÜ

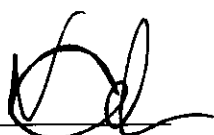
Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Juhatuse liige:



Sisukord

Sisukord	2
JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAHAVOO ARUANNE	9
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10
Lisa 2 Aktsiad ja väärtpaberid	11
Lisa 3 Maksud	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Kapitalirent	14
Lisa 7 Realiseerimise netokäive	14
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	14
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	15
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
JUHATUSE ALLKIRI 2002 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	17



Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ

Tegevusaruanne

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja -arendus.

2002.a. soetati kapitalirendi tingimustel korteriomand aadressil Tartu mnt.16, millele leiti rentnik 2003. aastal. Samuti soetati aruandeaastal maaüksus Viimsi vallas.

2002.a. lõpetati ka Pühavaimu 11 ärklikorruse väljaehitamine.

2003. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega.

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest ja 2002. aastal juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Juhatus liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.



Andres Aavik
Juhatuses liige

Tallinnas, 11.juunil 2003. a.

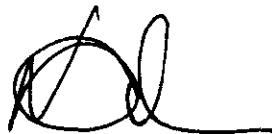
Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 17 toodud Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2002. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 11.06.2003, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Tallinn, 11.08.03



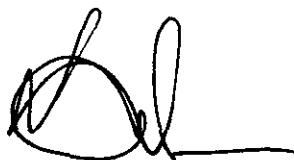
Andres Aavik
Juhatuselike

Juhatuselike:



Bilanss

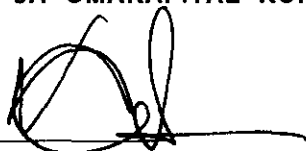
VARAD		31.12.2002	31.12.2001
Käibevara			
Raha ja pangakontod		565204	365024
Aktsiad ja väärtpaberid	lisa 2	886633	1412983
Ostjatelt laekumata arved		0	12000
Muud lühiajalised nõuded		4149080	3460162
Viitlaekumised		386248	81634
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	lisa 3	36924	7490
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		7423	6633
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku		44347	14123
Ettemaksed hankijatele		514000	0
Käibevara kokku		6545512	5345926
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtja osad	lisa 5	6277431	1392970
Pikaajalised nõuded sidusettevõtjale		1576164	0
Muud aktsiad, osakud ja võlatähed		33000	33000
Mitmesugused pikaajalised nõuded		1587853	1315000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		9474448	2740970
Materiaalne põhivara	lisa 4		
Maa ja ehitised		12733646	6968637
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud		719214	134530
Akumuleeritud kulum		-1533398	-1061235
Lõpetamata ehitus		0	509260
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		2034063	0
Materiaalne põhivara kokku		13953525	6551192
Põhivara kokku		23427973	9292162
VARAD KOKKU		29973485	14638088



Bilanss

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2002	31.12.2001
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Tagatiseta võlakohustus	347200	87200
Pikaajalise liisingkohustuse tagasimaksed lisa 6	3107097	0
Hankijatele tasumata võla lühiajaline kohustus	2000000	2000000
Võlakohustused kokku	5454297	2087200
Hankijatele tasumata arved	707328	52409
Mitmesugused võlad		
Võlad emaettevõtjale	4455698	2095732
Võlad sidusettevõtjale	4981707	2698000
Mitmesugused võlad kokku	9437405	4793732
Maksuvõlad lisa 3	211	211
Viitvõlad		
Intressivõlad	2782	97397
Muud viitvõlad	387412	108745
Viitvõlad kokku	390194	206142
Lühiajalised kohustused kokku	15989435	7139694
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Mittekonverteeritavad võlakohustused lisa 6	1127298	0
Pikaajalised võlakohustused kokku	1127298	0
Muud pikaajalised võlad		
Hankijatele tasumata arved	3000000	3000000
Võlad emaettevõtjale	2744280	2744280
Muud pikaajalised võlad kokku	5744280	5744280
Pikaajalised kohustused kokku	6871578	5744280
KOHUSTUSED KOKKU	22861013	12883974
Omakapital		
Osakapital	40000	40000
Kohustuslik reservkapital	4000	4000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1710114	69920
Aruandeaasta kasum	5358358	1640194
OMAKAPITAL KOKKU	7112472	1754114
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	29973485	14638088

Juhatuse liige:



Kasumiaruanne

		2002.a.	2001.a.
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	lisa 7	48000	352682
Äritulud kokku		48000	352682
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		0	70502
Mitmesugused tegevuskulud		210880	114965
Kulum	lisa 4	472163	373484
Muud ärikulud		0	11
Ärikulud kokku		683043	558962
Ärikasum (-kahjum)		-635043	-206280
Finantstulud			
Finantstulud sidusettevõtja osakutelt		4884461	1372970
Saadud dividendid		1632340	175036
Finantstulud valuutakursi muutustest		79164	384
Muud intressi- ja finantstulud		360174	479320
Finantstulud kokku		6956139	2027710
Finantskulud			
Finantskulud sidusettevõtja osakutelt		0	40000
Finantskulud valuutakursi muutustest		13969	6513
Muud intressi- ja finantskulud		948769	134723
Finantskulud kokku		962738	181236
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		5358358	1640194
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		5358358	1640194



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reservkapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Bilanss 01.01.2002	40000	4000	1710114	0	1754114
2002. a. kasum	0	0	0	5358358	5358358
Bilanss 31.12.2002	40000	4000	1710114	5358358	7112472

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ osakapital jaguneb 1 osaks, nimiväärtusega 40000 krooni.



Rahavoogude aruanne

	2002	2001
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	-635043	-206280
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	472163	373484
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-512062	36392
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	3448586	-1986
Makstud intressid	-53833	0
Korrigeerimine finantstuludega/kuludega	-16723	84007
Valuutakursside muutus	65195	-6129
Rahavood äritegevusest	2768283	279488
Rahavood Investeeringutest		
Materiaalse põhivara soetus	-7874496	-600028
sh. kapitalirendi tingimustel	5201263	0
Investeeringud sidusettevõtjasse	0	-60000
Saadud dividendid	1632340	175036
Finantstulu optsioonitehingust	17224	306261
Muu finantsinvesteeringu soetus	-1137930	-1712989
Muu finantsinvesteeringu müük	1414831	601838
Antud laenud	-2545933	-3740000
Antud laenude tagasimaksed	0	450000
Saadud intressid	4170	4657
Rahavood investeeringutest	-3288531	-4575225
Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	2716522	4620972
Laenude tagasimaksed	-1029226	0
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-966868	0
Rahavood finantseerimisest	720428	4620972
Rahavoog kokku	200180	325235
Rahajäägi muutus		
aasta lõpuks	565204	365024
aasta alguseks	365024	39789
Muutus	200180	325235



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendid.

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ majandusaasta algus on 01.01.2002 ja majandusaasta lõpp on 31.12.2002.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 krooni, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised	20-30 a
Muu inventar ja sisseseade	2 - 4 a

Lühiajaliseks hoidmiseks soetatud väärtpaberid on hinnatud bilansis ühes madalamast, soetusmaksumusena või netorealiseerimismaksumusena.

Investeeringud sidusettevõtjatesse on aastaaruande koostamisel ümberhinnatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil.

Muud pikaajalise finantsinvesteeringud on bilansis esitatud soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, lähtudes sellest, kumb on madalam.

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2002 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.



Lisa 2. Aktsiad ja väärtpaberid

Lühiajalised investeeringud

	Aasta alguses	kogus	Aasta jooksul soetatud ostuhind/ /kogus	Müüdud väärtpaberite müügihind/ / kogus	Allahindlus (-) allahindluse tagasiarves- tamine (+)	Aasta lõpus	kogus
Worldcom Inc	99994	400	0	0	-99397	597	400
Hansa Intressifondi osak	750110	6047	556548 / 4390	1221188 / 9642	0	101203	795
Merko Construction	81433	2000	0	0	0	81433	2000
Worldcom MCI Group	0	16	0	0	0	0	16
MSF II	481446	27	2342 / 0	0	-74060	409728	27
Eesti Telekom	0	0	163162 / 2000	0	0	163162	2000
Lietuvos Telekomas	0	0	202025 / 32000	0	-71515	130510	32000
Nokia AB	0	0	213853 / 550	193643 / 550	0	0	0
kokku:	1412983		1137930	1414831	-244972	886633	



Lisa 3. Maksud

Maksuliik	31.detsember 2002		31.detsember 2001	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	36924	0	7490	0
Ettevõtte tulumaks	0	207	0	207
Erisoodustuste tulumaks	0	2	0	2
Sotsiaalmaks	0	2	0	2
kokku	36924	211	7490	211

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitis	Maa ja ehitised	Muu inventar	Ettemaksed PV eest	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2001	509260	6968637	134530	0	7612427
Soetamine	0	5255749	584684	2034063	7874496
sh. lõpetamata ehitusest	-509260	509260	0	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2002	0	12733646	719214	2034063	13452860
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	0	-1024052	-37183	0	-1061235
Arvestatud kulum	0	-363327	-108836	0	-472163
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	0	-1387379	-146019	0	-1533398
Jääkmaksumus 31.12.2001	509260	11709594	97347	0	6551192
Jääkmaksumus 31.12.2002	0	11346267	573195	2034063	13953525



Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ sidusettevõttjad olid aruandeaastal:

	Saldo aasta algul	Ostetud osakute soetusmaks	Väärtuse korrigeerimine kap.osaluse meetodil	Saldo aasta lõpul	Osaluse %
Higsberg Invest OÜ	0	0	4728742	4728742	50,00%
Festenal Halduse OÜ	1392970	0	155719	1548689	34,48%
kokku:	1392970	0	4884461	6277431	

Sidusettevõtjate omakapital aasta lõpul:

	Osakapital	Aazio	Eelmise perioodi kasum/-kahjum	Aruandeper. kasum/-kahjum	Omakapital kokku
Higsberg Invest OÜ	80000		-108878	9486363	9457485
Festenal Halduse OÜ	58000	3982000	-63	451619	4491556



Lisa 6. Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara	Maa ja ehitised		Ettemaks põhivara eest
	31.12.2002	31.12.2002	31.12.2002
Soetusmaksumus	667200	2500000	2034063
Akumuleeritud kulum	9268	0	0
Aruandeperioodi kulum	9268	0	0
Kapitalirendi kohustus			
Kapitalirendi võlgnevus	638345	2500000	1096050
sh. maksetähtajaga			
kuni 1 aasta	119813	2500000	487284
1 - 5 aastat	518532	0	608766
Keskmine intressimäär	6kuu EURIBOR +2,75% marginaal	8,00%	6kuu EURIBOR +2,99% marginaal
Aruandeperioodi maksed	28855	0	938013
Aruandeperioodi intressikulu	8484	14670	30679

Lisa 7. Neto realiseerimiskäive

	2002	2001
Kinnisvara haldamine,	48000	352682
kinnisvaraalased konsultatsioonid		

Lisa. 8 Tehingud seotud osapooltega

1. Antud laenu:

Higsberg Invest OÜ (intress 10%) 1564000 krooni

2. Saadud laenud:

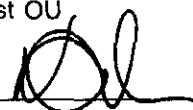
Higsberg Invest OÜ 0 -700000 krooni - tagasimaks

Clarence House (intress 5,5%) 2456522 krooni -329226 krooni - tagasimaks

3. Ostetud põhivara

Higsberg Invest OÜ 2750000 krooni

Juhatuse liige:



ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ**AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS****31.12.2002.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta**

Olen kontrollinud ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ 31.12.2002.a. lõppenud rahandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet vastavuses Eesti Auditeerimiseeskirjaga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi.

Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus-põhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2002.rahandusaasta finantstulemuseks 5 358 358 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2002.a. 29 973 485 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ 2002.rahandusaasta puhaskasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tallinnas, 25.juunil 2003.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ jaotamata kasum on:

Jaotamata kasum 31.12.2001	1710114
2002. a. puhaskasum	5358358
Kokku jaotamata kasum	7068472

Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.



Andres Aavik
Juhatuse liige

Juhatuse liige:



Juhatuses allkiri 2002 majandusaasta aruandele

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ juhatus on koostanud 2002. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ majandusaasta aruanne (lk.1-17) koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2002 majandusaasta aruande allkirjastamine 27.06.03
(aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 27.06.03):



Andres Aavik
Juhatuses liige



Üle 10% hääleõigusega osa omistavate osanike nimekiri

- | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| 1. Clarence House Limited | - | 1 osa, nimiväärtuses 40000 krooni |
| P.O.Box 107, Oceanic House, Duke Str. | | |
| Grand Turk, Turks & Caicos Islands | | |
| reg. kood E.20953 | | |