

ROCCA AL MARE KAUBANDUSKESKUSE AS

2005. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Paldiski mnt 102 13522 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	10285191
Telefon:	37 2 66 59 100
Faks:	37 2 66 59 101
E-mail:	info@roccalmare.ee
Interneti koduleht:	www.roccalmare.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine ja rendile andmine
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005-31.12.2005

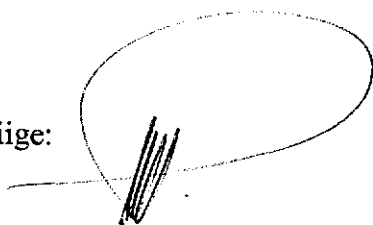
SIPR 11.11.2005

27-07-2005

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Vigade korrigeerimine.....	17
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	18
Lisa 4 Muud nõuded, ettemakstud kulud ja finantsinvesteeringud.....	18
Lisa 5 Kapitalirent.....	18
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	19
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	20
Lisa 8 Immateriaalne põhivara.....	20
Lisa 9 Kasutusrent.....	21
Lisa 10 Völakohustused	21
Lisa 11 Ostjate ettemaksud teenuste eest.....	22
Lisa 12 Maksud	22
Lisa 13 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	22
Lisa 14 Lühiajalised eraldised.....	23
Lisa 15 Omakapital	23
Lisa 16 Müügitulu	23
Lisa 17 Muud äritulud	24
Lisa 18 Müüdud teenuste kulu	24
Lisa 19 Üldhalduskulud	24
Lisa 20 Muud ärikulud	24
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	25
Lisa 22 Laenu tagatis ja panditud vara.....	25
Lisa 23 Tehingud seotud osapooltega	25
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	27
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS (inglise keeles).....	28
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	29
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2005. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	30

Juhatuse liige:



27-07-2006

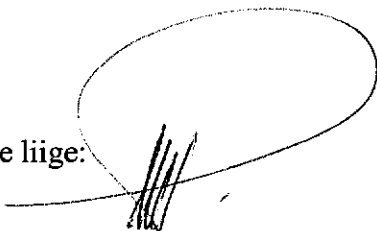
ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja rendile andmine.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i omanikuks on Citycon Estonia OÜ, kelle 100 %-line omanik on Soome börsiettevõtte Citycon OYJ.

Juriidiline aadress:	Paldiski mnt 102 13522 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10285191
Telefon:	37 2 665 9100
Fax:	37 2 665 9101
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS

Juhatuse liige:



TEGEVUSARUANNE

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS on 1995. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldamine.

2005. aastal oli kaubanduskeskuses brutopinda 35 090 ruutmeetrit. Aruandeaastal suuremaid muudatusi kaubanduskeskuse rentnike koosseisus ei toimunud.

Aruandeaastal investeringuid ei tehtud.

Alates 2005 aasta juulist on Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS uus omanik Citycon Estonia OÜ.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS juhatus on üheliikmeline – alates 2005. aasta novembrist on juhataja Mati Pops. Nõukogusse kuulub kolm liiget – Petri Altti Sakari Olkinuora, Kaisa Susanna Vuorio, Timo Mauno Mäntylä.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i töötajate keskmine arv oli aruandeaastal 8. Töötajate palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 1 287 tuhat krooni ning juhtkonna tasu koos sotsiaalmaksudega 600 tuhat krooni.

Aasta 2006 peamiseks eesmärgiks on välja töötada ja kinnitada kaubanduskeskuse laienemisprojekt.

Mati Pops
Juhatuses liige

Tallinn, 27. 06. 2006.a.

Juhatuses liige:

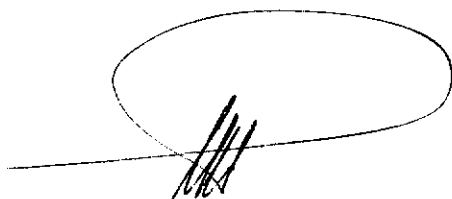
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatusse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 27 toodud Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i 2005. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

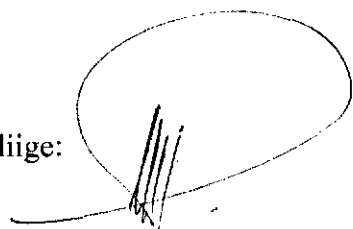


Mati Pops

Juhatusse liige

Tallinn, 27. 06. 2006

Juhatusse liige:



Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004 Korrigeeritud
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		19 739	3 291
Nõuded ostjate vastu	3	1 884	1 763
Muud nõuded ja ettemakstud kulud	4	209	1 963
Käibevara kokku		21 832	7 017
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	946 854	830 084
Materiaalne põhivara	7	76	134
Immateriaalne põhivara	8	41	25
Põhivara kokku		946 971	830 243
VARAD KOKKU		968 803	837 260
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	10	0	30 520
Muud lühiajalised võlad	23	10 973	53
Ostjate ettemaksed teenuste eest	11	2 976	3 052
Võlad tarnijatele		1 186	1 170
Maksuvõlad	12	1 031	957
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	13	2 846	3 098
Lühiajalised eraldised	14	65	0
Lühiajalised kohustused kokku		19 077	38 850
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	10	0	127 900
Muud pikaajalised võlad	23	232 832	0
Pikaajalised võlakohustused kokku		232 832	127 900
KOHUSTUSED KOKKU		251 909	166 750
Omakapital			
Aktsiakapital	15	45 600	75 200
Omaaktsiad	15	0	-56 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		7 520	6 043
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		497 389	603 876
Aruandeaasta kasum		166 385	41 391
OMAKAPITAL KOKKU		716 894	670 510
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		968 803	837 260

Juhatuse liige:



For identification purposes only



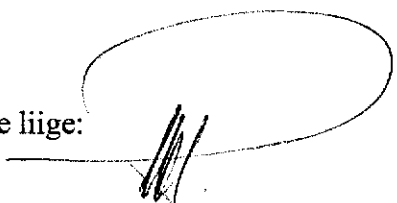
29.06.2006 R/V

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	2005	2004 Korrigeeritud
Müügitulu	16	78 757	76 632
Müüdud teenuste kulu	18	-11 674	-20 593
Brutokasum		67 083	56 039
Turustuskulud		-535	-506
Üldhalduskulud	19	-5 369	-5 870
Muud äritulud	17	116 994	712
Muud ärikulud	20	-1 518	-29
Ärikasum		176 655	50 346
Muud finantstulud ja -kulud	21	-10 036	-8 955
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-234	0
Aruandeaasta puhaskasum		166 385	41 391

Juhatuseliige:



For identification purposes only

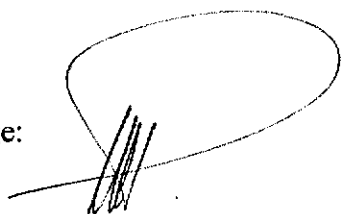
ERNST & YOUNG

29.06.2006 KIK

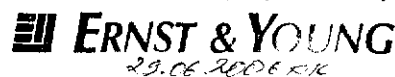
Rahavoogude aruanne
(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	2005	2004 Korrigeeritud
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		176 655	50 346
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	140	9 735
Kasum hoonestusõiguse müügist		0	-523
Kasum(-)/ kahjum(+) kinnisvarainvesteeringu			
õiglase väärtuse muutusest		-116 770	0
Auditi reservi muutus		65	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude			
muutus		1 630	-1 803
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete			
muutus		-214	198
Makstud intressid		-10 280	-8 993
Kokku rahavood äritegevusest		51 226	48 960
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7,8	-97	-53
Kinnisvarainvesteeringute soetus	6	0	-4 053
Hoonestusõiguse müük		0	10 397
Saadud intressid		167	66
Kokku rahavood investeerimistegevusest		70	6 357
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		346 870	161 000
Saadud laenude tagasimaksed		-261 718	-215 240
Omaaktsiate tagasiostmine	15	-120 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-34 848	-54 240
Kokku ettevõtte rahavoog		16 448	1 077
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		3 291	2 214
Raha ja raha ekvivalentide muutus		16 682	1 077
Valuutakursside muutuste mõju		-234	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		19 739	3 291

Juhatuse liige:



For identification purposes only



29.06.2006 KKK

Harju Maakohus
Registrikeskond

SISSE TULNUD

27-07-2006

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

	Aktsia- kapital	Oma- aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum*	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	75 200	-56 000	4 282	65 399	88 881
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	1 761	-1 761	0
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju 31.12.2004	0	0	0	278 160	278 160
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	39 872	39 872
Saldo seisuga 31.12.2004	75 200	-56 000	6 043	381 670	406 913
Saldo 2004.a. aastaaruandes Kapitalirendilepingu ümberklassifitseerimise mõju	0	0	0	78 513	78 513
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimise mõju	0	0	0	185 084	185 084
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2004	75 200	-56 000	6 043	645 267	670 510
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	1 477	-1 477	0
Tagasiostetud omaaktsiad	0	-120 000	0	0	-120 000
Aktsiakapitali vähendamine	-29 600	176 000	0	-146 400	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	166 385	166 385
Saldo seisuga 31.12.2005	45 600	0	7 520	663 775	716 894

* 2004 aasta andmed on esitatud korrigeeritud kujul (vt. lisa 2)

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisa 15.

Juhatuse liige:



For identification purposes only



29.06.2006 K.K.

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i 2005 a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

A. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Kinnisvarainvesteeringud - alates jaanuarist 2003.a kuni detsembrini 2004. a kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Detsembris 2004.a hinnati vastavalt juhendile RTJ 6 kinnisvarainvesteeringud ümber tänasele õiglasele väärtusele. Ümberhinnatud väärtust loetakse edaspidises arvestuses nende varaobjektide uueks soetusmaksumuseks. Ümberhindlusest tulenev positiivne vahe kajastati eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldo korrigeerimisena (lisa 6). 2004.a. majandusaasta aruandes kajastati Kinnisvarainvesteeringud summas 498 000 tuhat krooni. Kuna 2005. aastal klassifitseeriti ümber kapitalirendi leping kasutusrendi lepinguks ning arvati õiglase väärtuse hulka kasutamata ehitusõiguse väärtus, siis korrigeeriti samuti ka kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust selles osas. Seoses sellega on korrigeeritud ka võrdlusandmeid seisuga 31. detsember 2004.a. , (vt. lisa 2).

Uue arvestuspõhimõtte rakendamine summas 278 160 tuhat krooni mõjutab omakapitalis ainult jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2004.a. Kapitalirendilepingu ümberklassifitseerimisega ja kasutamata ehitusõiguse väärtuse arvestamisega seotud muutused aruannetele seisuga 31. detsember 2004.a. on toodud lisa 2.

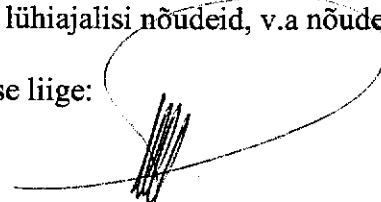
B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu.

Juhatusel liige:



For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
25.06.2006 KK

27-07-2006

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglaselele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi).

Juhatus liige:



For identification purposes only

 ERNST & YOUNG
23.06.2006 KRC

27-07-2006

Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes "real" / "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

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 (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 krooni.

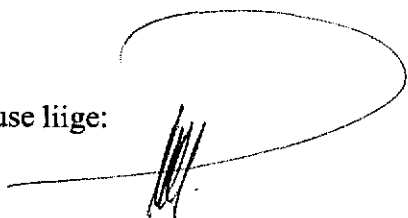
Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ning muudest mittetagastatavatest maksudest) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

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.

Juhatuse liige:



For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
29.06.2006 KK

27-07-2006

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtuvalt kasulikust elueast:

Masinad ja seadmed

5 aastat

Muu inventar ja sisseseade

2,5 aastat

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsioongi kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

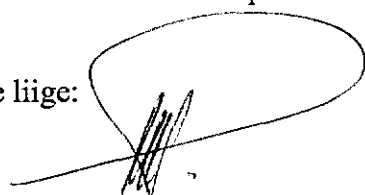
G. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja
muu immateriaalne põhivara

3-5 aastat

Juhatuse liige:



For identification purposes only


29.06.2006 K.K.

27-07-2006

H. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse selliseid rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrentidena.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

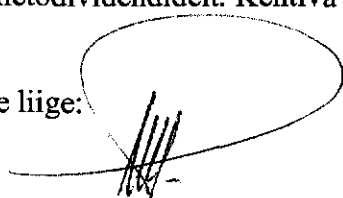
Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

J. Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2005. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 24/76 ning alates 1. jaanuarist 2006. a on maksumääraks 23/77 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi

Juhatuse liige:



For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
23.06.2006 EK

tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 15.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Harju Maakohus

Sakond

SISSE TULNUD

27-07-2006

K. Eraldised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Majandusaasta audit

Ettevõtte on moodustanud eraldise majandusaasta aruande auditeerimiseks, mis on poolte vahel kokku lepitud enne bilansipäeva.

L. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Erinevate valuutakursside kasutamisest tekkivat ümberhindluse vahet kajastatakse omakapitali kirjel "realiseerimata kursivahed".

Juhatuse liige:

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

29.06.2006 K.K.

27-07-2006

M. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

Kommunaal- ja telefoniteenuste osutamisest, kui ettevõtte põhitegevuse osast, tekkivad tulud ja kulud on ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatud täies ulatuses.

Kommunaalteenuste tulu koosneb põhiliselt soojus- ja elektrienergia, turvateenuste ning koristusteenuste müügist. Koristus- ja hooldusteenust pakutakse kombineeritult professionaalse koristusfirma ja ettevõtte palgaliste töötajate poolt, st. osaliselt vahendatakse ja osaliselt osutatakse teenust. Elektrienergia edastamine on vahendustegevus seni, kui maja on 100%-liselt välja renditud. Kui osa rendipindadest jäävad tühjaks, siis tuleb nendele kuuluv energiakulu (ja ka teised kommunaalkulud) katta Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i enda poolt.

Telefoniteenuse edastamiseks on ettevõtte ehitanud keskjaama ja muretsenud seadmed edastamiseks kohaliku telefonivõrgu konesid.

Leppetrahvide ja viiviste arvestus on kassapõhine.

Reklaamikampaaniate eest esitatud arved kajastatakse esialgselt bilansis real "Ostjate ettemaksud" ning kantakse tuludesse reklaamiteenuse osutaja poolt kuluarve saabudes.

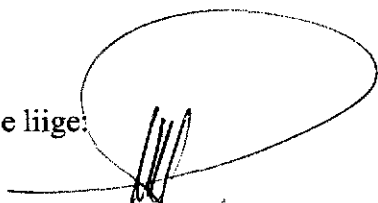
N. Rahavoogude aruanne

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

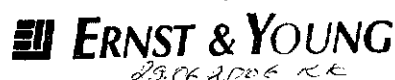
O. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Juhatuse liige:



For identification purposes only


23.06.2006 R.E.

Lisa 2 Vigade korrigeerimine

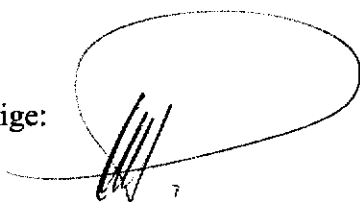
27-07-2006

Käesolev korrigeerimiskanne on tingitud kapitalirendilepingu ümberklassifitseerimisest kasutusrendilepinguks juunis 2005. Kuni selle ajani kajastati tulu kapitalirendi lepingult BILANSIS real "Muud nõuded ja ettemakstud kulud(kapitalirendilepingu lühiajaline osa)" ja "Pikaajalised finantsinvesteeringud" ning KASUMIARUANDES real "Finantstulud kapitalirendilt". Alates 01.juunist 2005.a. kajastatakse kogu renditulu real "Müügitulud". Korrigeeritud ka võrdlusandmeid seisuga 31.detsember 2004. Tagasiulatuvalt on arvestatud 2004 aasta kulum ka selle rendipinna osas. BILANSIS real „Kinnisvarainvesteeringud” korrigeeritud summa 332 084 tuhat krooni koosneb kapitalirendilepingu ümberklassifitseerimise mõjust summas 147 000 tuhat krooni ja kaubanduskeskuse taga olevale ärimaale kasutamata ehitusõiguse mõjust summas 185 084 tuhat krooni kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele.

Alljärgnevas tabelis on ära toodud read aruannetes, milliseid korrigeerimised mõjutavad:

ARUANNE	Lisa nr	Korrigeeritud saldo 2004. a.	Korrigeerimine	Saldo 2004.a. majandusaasta aruandes
BILANSS				
Muud nõuded ja ettemakstud kulud (kapitalirendilepingu lühiajaline osa)	4	0	-4 380	4 380
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4,5	0	-64 107	64 107
Kinnisvarainvesteeringud	6	830 084	+ 332 084	498 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		603 876	+262 078	341 798
Aruandeaasta kasum		41 391	+1 519	39 872
KASUMIARUANNE				
Müügitulu	16	76 632	+14 361	62 271
Müüdud teenuste kulu (pinna aasta kulum)	18	-20 593	-2 255	-18 338
Finantstulud kapitalirendilt	5	0	-10 587	10 587
RAHAVOOD				
Ärikasum		50 346	+12 106	38 240
Põhivara kulum ja väärtuse langus		9 735	+2 255	7 480
Saadud intressid		66	-10 587	10 653
Saadud kapitalirendi maksed		0	-3 774	3 774

Juhatuse liige:



For identification purposes only



25.06.2006 EY

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

27-07-2006

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	1 884	1 763
Nõuded ostjate vastu kokku	1 884	1 763

Informatsioon nõuete allahindluskulu kohta on toodud lisa 20.

Lisa 4 Muud nõuded, ettemakstud kulud ja finantsinvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Muud lühiajalised nõuded	6	1 848
Tulevaste perioodide kulud	203	115
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	209	1 963

Muude lühiajaliste nõuete hulgas oli 31. detsember 2004 seisuga äriühingule antud lühiajaline laen (1 813 tuhat krooni), mis oli oma sisult ettemaks kinnistu mõttelise osa omandamiseks. 2005 aastal laen tagastati Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS'le.

Seoses kapitalirendilepingu ümberklassifitseerimisega kasutusrendiks elimineeriti bilansist lühiajalised ja pikaajalised kapitalirendi nõuded. Seoses sellega on korrigeeritud ka 2004.a. võrdlusandmeid.

2004.a. aastaaruandes oli kapitalirendi nõuete lühiajaline osa 4 381 tuhat krooni ning pikaajaline osa 64 107 tuhat krooni (vt lisa 2 ja 5).

Lisa 5 Kapitalirent

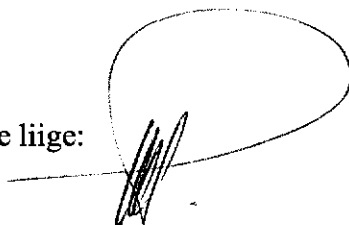
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS rentis kuni 2005. a. juuni kuuni kapitalirendi tingimustel välja 8 086 m² ulatuses kaubanduspinda. Juunis klassifitseeriti ümber kapitalirendi leping kasutusrendi lepinguks ning renditulu kajastatakse edaspidi kogusummas müügituludes.

Korrigeeritud on ka 2004 aasta võrdlusandmeid kapitalirendi lepingu rendimaksetega. Enne korrigeerimisi kajastas 2004 aasta aruanne kapitalirendi saadaolevaid makse ja intressituluseid alljärgnevalt:

Kinnisvarainvesteering

Brutoinvesteeringud 31.12.2004	100 708
Netoinvesteeringud 31.12.2004	68 488
2004.a. saadud maksed	3 774
Saadaolevad maksed	
kuni 1 aasta	4 381
Aruandeperioodi intressitulu	10 587

Juhatuse liige:



For identification purposes only



29.06.2006 KK

27-07-2006

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

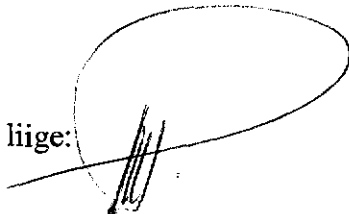
	2005	2004 Korrigeeritud
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu	78 757	76 632
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-17 437	-17 233
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	61 320	59 399

2004. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2003	223 178
Soetamine ja parendused	3 770
Amortisatsioonikulu	-9 599
Ümberklassifitseerimine kuludesse	-47
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ehituselt	283
Jääkmaksumus enne ümberhindluseid	217 585
Muutus õiglasele väärtusele ümberhindamisest	280 415
Saldo 31.12.2004 aastaaruandes	498 000
Kapitalirendilepingu ümberklassifitseerimise mõju	147 000
Ehitusõiguse arvestamise mõju õiglasele väärtusele	185 084
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2004	830 084
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	116 770
Saldo 31.12.2005	946 854

Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest 2005 aastal summas 116 770 on kajastatud kasumiaruandes real „Muud äritulud”. (vt lisa 17).

Juhatuse liige:



For identification purposes only



29.06.2006 KK

27-07-2006

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	189	1 725	1 914
Akumuleeritud kulum	-151	-1 554	-1 705
Jääkmaksumus	38	171	209
2004.a toimunud muutused			
Ostud ja parendused	0	51	51
Mahakandmised	0	-40	-40
Mahakantud põhivara kulum	0	40	40
Amortisatsioonikulu	-22	-104	-126
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	189	1 736	1 925
Akumuleeritud kulum	-173	-1 618	-1 791
Jääkmaksumus	16	118	134
2005.a. toimunud muutused			
Ostud ja parendused	34	30	64
Amortisatsioonikulu	-29	-93	-122
Saldo seisuga 31.12.2005	223	1 766	1 989
Akumuleeritud kulum	-202	-1 711	-1 913
Jääkmaksumus	21	55	76

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

	Ostetud litsentsid
Saldo seisuga 31.12.2003	
Soetusmaksumus	60
Akumuleeritud kulum	-27
Jääkmaksumus	33
2004. a toimunud muutused	
Ostud perioodi jooksul	2
Amortisatsioonikulu	-10
Saldo seisuga 31.12.2004	
Soetusmaksumus	62
Akumuleeritud kulum	-37
Jääkmaksumus	25
2005.a. toimunud muutused	
Ostud perioodi jooksul	34
Amortisatsioonikulu	-18
Saldo seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	96
Akumuleeritud kulum	-55
Jääkmaksumus	41
Juhatuse liige:	

Lisa 9 Kasutusrent

Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 6.

	31.12.2005	31.12.2004
Saadud kasutusrenditulu (lisa 16)	66 055	64 495
Järgmiste perioodide renditulu		
mittekatkestavatest rendilepingutest:	242 219	184 499
<i>s.h. kuni 1 aasta</i>	48 321	46 611
<i>1-5 aastat</i>	146 705	122 626
<i>üle 5 aasta</i>	47 193	15 262

Toodud andmed sisaldavad ainult kinnisvarainvesteeringute renditulu ning nende aluseks on võetud ainult sellised rendilepingud, mille tähtaeg on viis (5) aastat või rohkem ning ennetähtaegne lõpetamine saab toimuda vaid poolte kokkuleppel. Kasutusrendi tingimustel on sõlmitud 100 rendilepingut, millest poolte kokkuleppel on võimalik lõpetada 70 % sõlmitud rendilepingutest ning ülejäänud rendilepingud on võimalik lõpetada kas siis 3-kuulise või 6-kuulise etteteatamisega.

Kasutusrendi tingimustel rendib Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS välja veel 2000 m2 suurust maa-ala kaubanduskeskuse esisel platsil, mille peale on sõlmitud kasutusvalduse seadmise lepingud. 2005 aastal saadi renditulusid 623 tuhat krooni, 2004 aastal saadi renditulusid 599 tuhat krooni.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS on võtnud kasutusrendile sõiduauto:

	31.12.2005	31.12.2004
Makstud kasutusrendimaksed perioodi jooksul:	53	53
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed		
mittekatkestatavatest rendilepingutest:	127	171
<i>s.h. kuni 1 aasta</i>	44	44
<i>1-5 aastat</i>	83	127

Lisa 10 Võlakohustused

2004. a. võetud pangalaenu tasuti 1998 ja 2000 aastal võetud investeerimislaenu ning laenu omanikele. Laenulepingu järgi maksti laenu summas 250 346 tuhat krooni välja kahes osas - 161 000 tuhat krooni maksti välja 29. novembril 2004 ning 14. märtsil 2005 maksti täiendavalt 89 346 tuhat krooni.

2005 aasta juulis toimus omanike vahetus. Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS ja Citycon OYJ vahel sõlmiti laenuleping, millega Citycon OYJ tasus ennetähtaegselt laenujäägi endistele omanikele ning SEB Eesti Ühispankale.

Juhatuse liige:



For identification purposes only

ERNST & YOUNG

23.06.2006 K.K.

SEB Eesti Ühispanga laenugraafik seisuga 31. detsember 2004 oli alljärgnev:

27-07-2006

	Saldo 31.12.2004	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud						
investeeringislaen 2004	158 420	30 520	127 900	0	25.12.2012	EURIBOR 6 kuud +1,4%
KOKKU	158 420	30 520	127 900	0		

Kõikide ettevõtte võlakohustuste alusvaluutaks on Eesti kroon. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 22.

Lisa 11 Ostjate ettemaksud teenuste eest

	31.12.2005	31.12.2004
Tasutud tagatisdeposiidid ja ettemaksed	2 738	2 913
Reklaamikampaaniate eest esitatud arved	238	139
Kokku	2 976	3 052

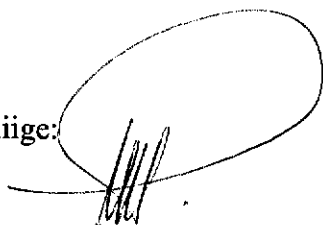
Lisa 12 Maksud

Maksuliik	31.12.2005 Maksuvõlg	31.12.2004 Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	76	47
Üksikisiku tulumaks	48	33
Käibemaks	898	872
Ettevõtte tulumaks	4	1
Töötuskindlustusmaksed	2	2
Kohustusliku kogumispensioni makse	3	2
Kokku	1 031	957

Lisa 13 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad töövõtjatele	133	240
Muud viitvõlad	35	134
Muud tulevaste perioodide tulud	2 678	2 724
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	2 846	3 098

Juhatuse liige:



For identification purposes only

ERNST & YOUNG

23.06.2006 K.A.

27 -07- 2006

Lisa 14 Lühiajalised eraldised

	31.12.2005	31.12.2004
Majandusaasta audit	65	0
Lühiajalised eraldised kokku	65	0

Lisa 15 Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Aktiakapital (tuhandetes kroonides)	45 600	75 200
Aktsiate arv (tk)	45 600	75 200
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

31. detsembri 2004. a. seisuga kuulus Rocca al Mare Kaubanduskeskusele 5 600 omaaktsiat. Omaaktsiate soetamisega otseselt seotud kulud on kajastatud omakapitali real "Omaaktsiad" kogusummas 56,0 miljonit krooni.

2005. aasta märtsikuus ostis Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS veel tagasi 24 000 omaaktsiat kogusummas 120,0 miljonit krooni. Oma aktsiad omandati aktsionäridelt proportsionaalselt vastavalt aktsionäride aktsiaosaluse proportsioonile aktiakapitalis. 2005 aasta juunikuus Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS vähendas aktiakapitali 29,6 miljoni krooni võrra aktsiate tühistamise teel. Kokku tühistati 29 600 omaaktsiat. Aktiakapitali suuruseks jäi peale aktsiate tühistamist 45,6 miljonit krooni (45 600 aktsiat).

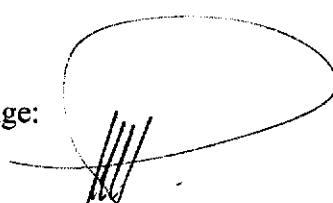
Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2005 moodustas 663 774 (31. detsember 2004 moodustas koos "omaaktsiatega" ning koos korrigeerimisega 643 790) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2006 kaasneb tulumaksukulu 23/77 (kuni 31. detsember 2004: 24/76) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 511 106 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 152 668 tuhat krooni.

Lisa 16 Müügitulu

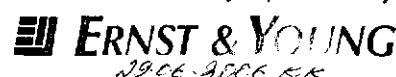
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i müügitulu on 100% Eestis. Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

	2005	2004
Kasutusrent	66 055	64 495
Telefoniteenuste edasimüük	1 178	1 224
Kommunaalteenuste edasimüük	9 905	9 216
Muud osutatud teenused	275	498
Reklaamikampaaniate edasimüük	1 344	1 199
Kokku	78 757	76 632

Juhatuse liige:



For identification purposes only



29.06.2006 K.K.

Real "Reklaamikampaaniate edasimüük" on toodud üürnikele esitatud reklaami arved. Arved esitatakse üks kord kvartalis.

Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

27-07-2006

Lisa 17 Muud äritulud

	2005	2004
Kasum hoonestusõiguse müügist	0	523
Muud äritulud	224	189
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	116 770	0
Kokku	116 994	712

Lisa 18 Müüdnud teenuste kulu

	2005	2004
Telefoni- ja sidekulud	-843	-891
Kommunaalkulud	-9 431	-8 789
Muud teenused	-56	-115
Reklaamikampaaniad	-1 344	-1 199
Amortisatsioonikulu	0	-9 599
Kokku	-11 674	-20 593

Lisa 19 Üldhalduskulud

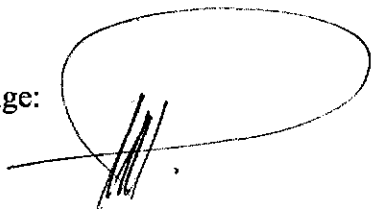
	2005	2004
Tööjõukulud	-1 874	-1 608
Administratiivkulud	-2 293	-2 102
Juhtimisteenuste kulud (lisa 23)	-1 202	-2 160
Kokku	-5 369	-5 870

Lisa 20 Muud ärikulud

	2005	2004
Aktsiate hooldustasu	-29	-29
Ebatõenäolised ja lootusetud nõuded	-68	0
Muud ärikulud	-1 421	0
Kokku	-1 518	-29

Muude ärikulude all on pangalaenu ennetähtaegse tagastamise leppetasu summas 1 388 tuhat krooni.

Juhatuse liige:



For identification purposes only

ERNST & YOUNG

29.06.2006 KK

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

Sisse tulnud

	2005	27.07.2004	2006
Saadud pangaintressid	167	66	
Pangale makstud laenuintressid	-4 394	-7 583	
Omanikele makstud laenuintressid	-5 809	-1 431	
Kahjum valuutakursi muutusest	0	-7	
Kokku	-10 036	-8 955	

Lisa 22 Laenu tagatis ja panditud vara

28. juulil 2005.a. tagastas Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS pangalaenu AS'le SEB Eesti Ühis pangale ennetähtaegselt ning AS SEB Eesti Ühis panga kasuks seatud hüpoteegid summas 250,0 miljonit krooni kustutati.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse Ühis pangast võetud laenu (31. detsembri 2004.a. seisuga 158 420 tuhat krooni) tagatiseks olid panditud järgmised varad aadressiga Paldiski mnt 102, Tallinn, pindalaga 76 962 m²:

Hüpoteek

- Hoonestusõigus
80 miljonit krooni, kõrvalnõudega 10 miljonit krooni, intress 15% aastas,
90 miljonit krooni, kõrvalnõudega 10 miljonit krooni, intress 18% aastas,
70 miljonit krooni, kõrvalnõudega 7 miljonit krooni, intress 12% aastas.
- Kinnistu
10 miljonit krooni, kõrvalnõudega 1 miljonit krooni, intress 10% aastas.

Vallas pant

- Rocca al Mare Kaubanduskeskuse E-korpuse väljarentimiseks sõlmitavatest rendilepingutest tulenevad rendileandja varalised õigused.

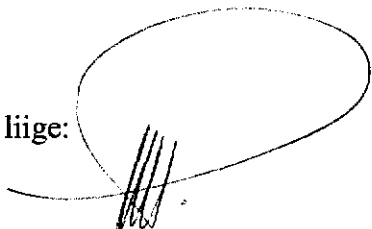
Seisuga 31. detsember 2005 polnud ettevõttel laenu tagatiseks panditud varasid.

Lisa 23 Tehingud seotud osapooltega

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning aktsionär)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh. omanike teised tütar ettevõtted)
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Juhatuse liige:



For identification purposes only

ERNST & YOUNG

29.06.2006 R.R.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS on 2005. aastal ostnud juhtimisteenuseid ja müünud oma teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

Maakohus
Sisse tulnud

27-07-2006

	2005	Müügid	2004	Müügid
	Ostud		Ostud	
Omanikud	1 418	0	2 549	0
Muud konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	1 957	0	1 942
Teenuste ost-müük kokku	1 418	1 957	2 549	1 942

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	1	30
Kokku nõuded	1	30

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg		
	31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Laenukohustus omanikele	243 805	10 973	232 832	0
Kokku kohustused	243 805	10 973	232 832	0

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg		
	31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Muud lühiajalised võlad omanikele	53	53	0	0
Kokku kohustused	53	53	0	0

2005 aasta märtsis võttis Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS laenu endistelt omanikelt summas 24,0 miljonit Eesti krooni.

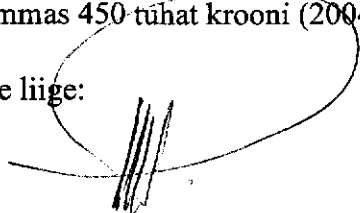
2005 aasta juulis toimus omanike vahetus ning Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS uueks omanikuks sai Citycon Estonia OÜ. Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS ja Citycon OYJ vahel sõlmiti uus laenuleping, millega Citycon OYJ andis Rocca al Mare Kaubanduskeskusele laenu 233 757,0 tuhat krooni. Sõlmitud laenulepinguga tagastati laen ennetähtaegselt AS'le SEB Eesti Ühispank. Eelmiste omanike ja Citycon OYJ vahel sõlmiti juulis 2005 laenu ülevõtmise leping summale 18 000,0 tuhat krooni. Seega kogu laen Citycon OYJ'le moodustas 2005 a. augusti kuu seisuga summas 251 757,0 tuhat krooni. Aasta jooksul on makstud laenu põhiosa tagasi 7 952,0 tuhat krooni.

Intresse tasuti omanikele 2005 aastal kokku 5 809,0 tuhat krooni (2004 aastal kokku 1 431,0 tuhat krooni), intressimääraks oli kuni juuli lõpuni 6,0 % aastas. Alates augustist on laenuintress 5 % aastas.

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhatuse liikmed said aruandeaastal tasu (palk, preemia ja muud hüvitised) kogusummas 450 tuhat krooni (2004: 413 tuhat krooni).

Juhatuse liige:



For identification purposes only

ERNST & YOUNG

29.06.2006 EK

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS ROCCA AL MARE KAUBANDUSKESKUSE AS AKTSIONÄRIDELE

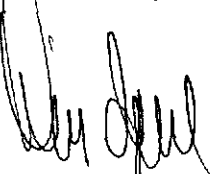
Oleme auditeerinud Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS (edaspidi "ettevõtte") 31. detsember 2005. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet (edaspidi "raamatupidamisaruanne"), mis on lisatud meie poolt identifitseerituna. Raamatupidamisaruande õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemusele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamisaruande kohta.

Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud järgmises lõigus, viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamisaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamisaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestusprintsipi ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamisaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Me ei ole auditeerinud raamatupidamisaruannet seisuga 31. detsember 2004. a, kuna meid määrati ettevõtte audiitoriteks pärast seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2004. a kajastatud saldod mõjutavad 31. detsember 2005. a lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõju, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali eelmises lõigus kirjeldatud asjaolude kohta, kajastab ülalmainitud raamatupidamisaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005. a ning nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 29. juuni 2006. a



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

Translation of the Estonian Original

**AUDITOR'S REPORT
TO THE SHAREHOLDERS OF ROCCA AL MARE KAUBANDUSKESKUSE AS**

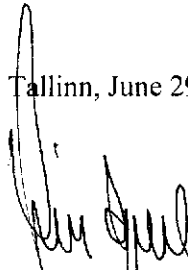
We have audited the financial statements of Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS (hereafter "the Company") for the financial year ended December 31, 2005, which we have identified on accompanying pages. These financial statements are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

Except as discussed in the following paragraph, we conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

We have not audited the financial statements of the Company for the year ended December 31, 2004, as that date was prior to our appointment as auditors for the Company. We were unable to satisfy ourselves as to the balances at that date by other audit procedures. The balances as of December 31, 2004 enter into the determination of results and cash flows for the year ended December 31, 2005.

In our opinion, except for the effect of such adjustments, if any, as might have been determined to be necessary, had we been able to obtain sufficient evidence considering the matter described in the preceding paragraph, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2005, and of the results of its operations and its cash flows for the financial year then ended in accordance with the Estonian generally accepted accounting principles.

Tallinn, June 29, 2006



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

27-07-2006

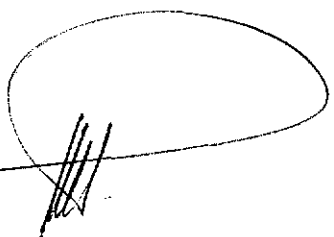
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku.....
jaotada 2005. aasta puhaskasum kogusummas 166 385 tuhat krooni alljärgnevalt:

- 1) eraldised kohustuslikku reservkapitali – 0 krooni
- 2) jaotamata kasum – 166 385 tuhat krooni.

Mati Pops

Juhatuseliige

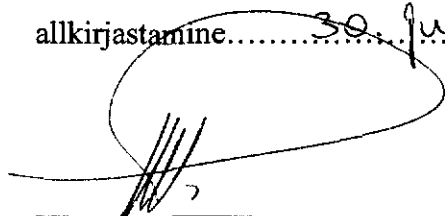


JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2005. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

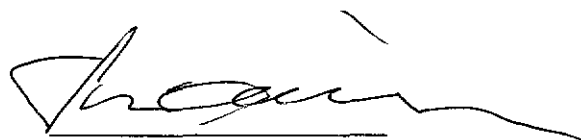
Harju Maakohus
Registriesakond
SISSETEHNIST

27-07-2006

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i 2005. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud
aktsionäride üldkoosoleku poolt 30. juuni 2006 otsusega,
allkirjastamine 30. juunil 2006:



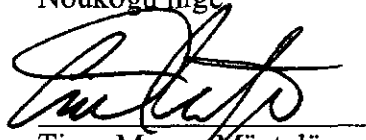
Mati Pops
Juhatuseliige



Petri Altti Sakari Olkinuora
Nõukogu liige



Kaisa Susanna Vuorio
Nõukogu liige



Timo Mauno Mäntylä
Nõukogu liige

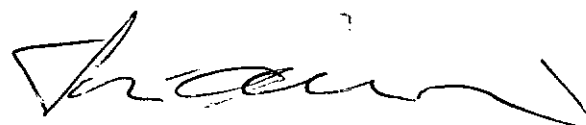
ROCCA AL MARE KAUBANDUSKESKUSE AS

30. juunil 2006.a. toimunud aktsionäride üldkoosolekul osalenute nimekiri

Aktsionäri nimi	Häälte arv	Esindaja allkiri
Citycon Estonia OÜ registrikood 11121637 asukoht Paldiski mnt 102	45 600 häält	Petri Altti Sakari Olkinuora

Koosoleku juhataja:

Petri Olkinuora
ees-ja perekonnanimi



allkiri

Koosoleku protokollija:

Petri Olkinuora
ees-ja perekonnanimi



allkiri