

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 10454512

tänavanimi, maja number: Tuukri tn 19

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Muud äritulud	18
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Muud ärikulud	19
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja –arendus.

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

2016. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

Suhtarv	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,16	1,85
ROA	9,84%	3,85%
ROE	13,05%	4,72%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum(-kahjum)/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum(-kahjum)/omakapital kokku*100

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2015. aastal juhtimise tasusid ei makstud.

Juhatuse liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	132 316	1 638 721	
Finantsinvesteeringud	207 702	230 959	2
Nõuded ja ettemaksed	3 040 612	192 474	3
Kokku käibevara	3 380 630	2 062 154	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 312 253	2 918 017	5
Finantsinvesteeringud	937 915	937 915	6
Nõuded ja ettemaksed	3 383 327	2 959 597	3
Kinnisvarainvesteeringud	149 387	177 163	7
Materiaalne põhivara	175 599	43 557	8
Kokku põhivara	7 958 481	7 036 249	
Kokku varad	11 339 111	9 098 403	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 835	302 182	10
Võlad ja ettemaksed	468 333	814 401	11
Kokku lühiajalised kohustused	472 168	1 116 583	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 287 344	550 648	10
Võlad ja ettemaksed	32 997	0	11
Kokku pikaajalised kohustused	2 320 341	550 648	
Kokku kohustused	2 792 509	1 667 231	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 428 360	7 077 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 115 430	350 538	
Kokku omakapital	8 546 602	7 431 172	
Kokku kohustused ja omakapital	11 339 111	9 098 403	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	7 740	0	13
Muud äritulud	8 986	21 359	14
Mitmesugused tegevuskulud	-98 168	-87 044	15
Tööjõukulud	-11 193	-59 048	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-34 677	-44 149	7,8
Muud ärikulud	0	-466	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	-127 312	-169 348	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	657 986	312 266	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	458 389	105 020	18
Intressikulud	-49 761	-21 007	
Muud finantstulud ja -kulud	176 128	123 607	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 115 430	350 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 115 430	350 538	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-127 312	-169 348	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	34 677	44 149	7,8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-8 986	-20 893	14,17
Kokku korrigeerimised	25 691	23 256	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 767	-139	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 675	-1 444	
Kokku rahavood äritegevusest	-87 529	-147 675	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-189 422	0	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	36 465	20 821	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-16 750	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	23 000	200 000	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 060	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-479 959	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	22 920	209 802	
Antud laenud	-3 306 200	-753 300	
Antud laenude tagasimaksed	254 467	179 711	
Laekunud intressid	18 156	54 217	
Laekunud dividendid	612 476	222 413	2,5,6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 528 138	-364 105	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 700 000	400 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-569 486	-77 040	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-4 946	
Makstud intressid	-25 444	-24 829	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 105 070	293 185	
Kokku rahavood	-1 510 597	-218 595	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 638 721	1 852 755	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 510 597	-218 595	
Valuutakursside muutuste mõju	4 192	4 561	19
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	132 316	1 638 721	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	7 077 822	7 080 634
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	350 538	350 538
31.12.2014	2 556	256	7 428 360	7 431 172
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 115 430	1 115 430
31.12.2015	2 556	256	8 543 790	8 546 602

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeperioodil on muudetud informatsiooni esitusviisi seoses finantsinvesteeringutelt teenitud kasumi (kahjumi) kajastamisega vastaval kasumiaruande kirjel. Seoses sellega on andmete võrreldavuse tagamiseks võrdlusperioodi andmetes vähendatud kirje "Muud finantstulud ja -kulud" saldot summas 105 020 eurot, mille tagajärjel muutus esialgne saldo 228 627 eurot saldoks 123 607 eurot. Võrdlusperioodi majandusaasta tulemusele ega muudele põhjaruannete kirjetele vastav muudatus mõju ei avaldanud.

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 Keskpanka valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodeks ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka 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 õiglase 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 emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasiis 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 nüüdiseväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varude all on kajastatud müügiks soetatud kinnisvara. 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.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 30 – 40 aastat.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

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 rendimaksede 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 amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivatele õigusaktidele Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 01.01.2015.a. maksumääraga 20/80 netodividendidena 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. tegevjuhtkonda ja tegevjuhtkonnaga ning nende lähedaste pereliikmete kontrolli või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2013	52 695	52 695
Soetamine	401 144	401 144
Müük müügihinnas või lunastamine	-210 488	-210 488
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-12 392	-12 392
31.12.2014	230 959	230 959
Kajastatud õiglases väärtuses	230 959	230 959
Müük müügihinnas või lunastamine	-23 000	-23 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-257	-257
31.12.2015	207 702	207 702
Kajastatud õiglases väärtuses	207 702	207 702

Õiglase väärtus baseerub börsinoteeringutel.

Aktsiainvesteeringutelt laekus aruandeperioodil dividende 2 611 eurot (võrdlusperioodil 1 916 eurot). Vt lisa 18.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 200	3 200	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 200	3 200	0	0	
Muud nõuded	6 418 581	3 035 254	3 038 327	345 000	
Laenunõuded	5 502 439	2 197 439	2 960 000	345 000	
Intressinõuded	769 381	691 054	78 327	0	
Dividendinõuded	146 761	146 761	0	0	20
Ettemaksed	2 158	2 158	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 709	1 709	0	0	
Muud makstud ettemaksed	449	449	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 423 939	3 040 612	3 038 327	345 000	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 760	1 760	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 760	1 760	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 030	3 030	0	0	4
Muud nõuded	3 130 945	171 348	2 617 797	341 800	
Laenunõuded	2 381 705	0	2 039 905	341 800	
Intressinõuded	612 479	34 587	577 892	0	
Dividendinõuded	136 761	136 761	0	0	20
Ettemaksed	16 336	16 336	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 478	1 478	0	0	
Muud makstud ettemaksed	14 858	14 858	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 152 071	192 474	2 617 797	341 800	

Laenulepingute intressimäärad aastas on 2-10% ja tagasimakse tähtajad jäävad ajavahemikku 2016-2024.a.

Laenude alusvaluuta on EUR.

Tasaaarveldati laenunõue 331 000 eurot lühiajalise kohustusega. Vaata lisa 6 ja 11.

Dividendinõuete real on kajastatud nõuded sidusettevõttele (vt ka lisa 20). Aruandeperioodil tasaaarveldati summas 100 000 eurot sidusettevõtelt laekumata dividendinõudeid samale ettevõttele võlgnetava laenukohustusega (võrdlusperioodil 173 239 eurot). Rahas laekus dividende 153 750 eurot (võrdlusperioodil 90 000 eurot). Vt ka lisa 5 ja 10.

Aruandeperioodil lisandus lepingu ülevõtmise käigus laenunõudeid 400 000 eurot ning intressinõudeid summas 3 123 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	24	38	0
Erisoodustuse tulumaks	150	0	771
Sotsiaalmaks	248	0	1 212
Ettemaksukonto jääk		2 992	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	422	3 030	1 983

Vt ka lisasid 3 ja 11.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10706184	Higsberg Invest OÜ	Eesti	kinnisvara rentimine ja haldamine	50	50
10170186	Pintaro OÜ	Eesti	kinnisvara rentimine ja haldamine	33	33
11507647	Greenflex OÜ	Eesti	investeermistegevus	34	34
12217360	MTG Grupp OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	42	42

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Higsberg Invest OÜ	1 906 149	0	371 474	2 277 623
Pintaro OÜ	875 215	-230 000	215 828	861 043
Greenflex OÜ	136 653	-33 750	-11 982	90 921
MTG	0	0	82 666	82 666
Kokku	2 918 017	-263 750	657 986	3 312 253

Varasemalt bilansist välja kantud investeering MTG Grupp OÜ-sse taastati läbi kapitaliosaluse.

Aruandeperioodil laekus dividende rahalisel teel 153 750 eurot (võrdlusperioodil 103 500 eurot).

Aruandeperioodil tasaarveldati sidusettevõtete poolt välja kuulutatud dividende laenukohustusega summas 100 000 eurot (võrdlusperioodil 173 239 eurot). Vt ka lisasid 3 ja 10.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2013	677 915	677 915
Muud	260 000	260 000
31.12.2014	937 915	937 915
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	937 915	937 915
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2014	937 915	937 915
31.12.2015	937 915	937 915
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	937 915	937 915

Pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt laekus aruandeperioodil dividende 456 114 eurot (võrdlusperioodil 116 997 eurot). Vt lisa 18.
Aruandeperioodil tasuti laenu nõudega tasaarveldamise teel kohustuse jääk pikaajalise investeeringu soetamise eest. Vt ka lisasid 3 ja 11.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	244 745	244 745
Akumuleeritud kulum	-67 582	-67 582
Jääkmaksumus	177 163	177 163
Müügid	-18 924	-18 924
Amortisatsioonikulu	-8 852	-8 852
31.12.2015		
Soetusmaksumus	221 964	221 964
Akumuleeritud kulum	-72 577	-72 577
Jääkmaksumus	149 387	149 387

	2015	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 760	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	23 000	

Vt ka lisa 14.

Nii võrdlusperioodil kui aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringutelt renditulu ei teenitud.

Veerus "Ehitised" on kajastatud väärtuse kasvu eesmärgil soetatava kinnisvara eest 2014. aastal tasutud ettemaks summas 16 750 eurot,

mida ei amortiseerita kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni. Vara oli aruandlusperioodil ehitusjärgus ja valmis 2016. aastal.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	161 710	161 710	3 690	165 400
Akumuleeritud kulum	-118 153	-118 153	-3 690	-121 843
Jääkmaksumus	43 557	43 557	0	43 557
Ostud ja parendused	189 422	189 422	0	189 422
Amortisatsioonikulu	-25 825	-25 825	0	-25 825
Müügid	-31 555	-31 555	0	-31 555
31.12.2015				
Soetusmaksumus	250 197	250 197	3 690	253 887
Akumuleeritud kulum	-74 598	-74 598	-3 690	-78 288
Jääkmaksumus	175 599	175 599	0	175 599

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2015	
Masinad ja seadmed	36 465	
Transpordivahendid	36 465	
Kokku	36 465	

Vt ka lisa 14.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	7 200	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Masinad ja seadmed	130 474	0
Kokku	130 474	0

Rendile on antud sõiduauto. Olulisi lisatingimusi lepingutega ei kaasne.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	3 835	3 835			5%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	3 835	3 835					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	1 700 000	0	1 700 000		7%	EUR	21.09.2018
Laenud seotud osapooltelt	300 000	0	300 000		1,5%+6kuu Euribor	EUR	15.09.2019
Laenud emattevõtjalt	287 344	0	287 344		0-5,2%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	2 287 344	0	2 287 344				
Laenukohustused kokku	2 291 179	3 835	2 287 344				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	302 182	302 182			5-5,2%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	302 182	302 182					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	400 000	0	400 000		1,5%+6 kuu Euribor	EUR	15.09.2019
Laenud emattevõtjalt	150 648	0	150 648		0%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	550 648	0	550 648				
Laenukohustused kokku	852 830	302 182	550 648				

Laenukohustustes on muuhulgas kajastatud laenukohustus sidusettevõtjalt summas 300 000 eurot (seisuga 31.12.2014.a. 400 000 eurot) ning emattevõtjalt 287 343 eurot (seisuga 31.12.2014.a. 473 740 eurot). Aruandeperioodil tasaarveldati laenukohustus 100 000 eurot (seisuga 31.12.2014.a. 173 239 eurot) sidusettevõtte vastu suunatud dividendinõudega. Vt ka lisa 3 ja 5.

Saadud laenude tagatiseks ei ole panditud ettevõtte varasid.

Emattevõtjalt saadud intressita laenud on kajastatud nende nüüdsväärtuses võttes aluseks diskontomäära 5,2%. Vt ka lisa 20.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	328 394	328 394	0	
Maksuvõlad	422	422	0	4
Muud võlad	162 514	129 517	32 997	
Intressivõlad	95 749	62 752	32 997	
Muud viitvõlad	66 765	66 765	0	
Saadud ettemaksed	10 000	10 000	0	
Muud saadud ettemaksed	10 000	10 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	501 330	468 333	32 997	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	328 505	328 505	0	
Maksuvõlad	1 983	1 983	0	4
Muud võlad	473 913	473 913	0	
Intressivõlad	76 145	76 145	0	
Muud viitvõlad	397 768	397 768	0	
Saadud ettemaksed	10 000	10 000	0	
Muud saadud ettemaksed	10 000	10 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	814 401	814 401	0	

2015.a. tasaarveldati finantsinvesteeringu kohustust samale osapoolle esitatud laenuõudega summas 331 000 eurot. Vaata lisa 3 ja 6. Real "võlad tarnijatele" kajastub lühiajaline võlg sidusettevõttele summas 325 382 eurot (seisuga 31.12.2014.a. 325 382 eurot). Võlg on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja selle tähtaega on aruandeperioodil pikendatud kuni 31.12.2016. Lisaks kajastub samal real ka võlg juhatuse liikmega seotud ettevõttele summas 1 635 eurot (seisuga 31.12.2014.a. 1 620 eurot). Intressivõlgades on kajastatud muuhulgas võlg sidusettevõttele summas 1 408 eurot (seisuga 31.12.2014.a. 2 092 eurot) ning võlg emaettevõttele summas 6 701 eurot (seisuga 31.12.2014.a. 15 514 eurot). Vt ka lisa 20.

Pikaajalise võlana kajastatud intressivõla maksetähtaeg on 21.09.2018.a.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 8 543 790 (31.detsember 2014.a. 7 428 360) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Vastavalt Tulumaksuseaduse §50 ei maksustata dividende teistkordselt, kui väljamakse aluseks olev dividend on saadud lepinguriigi või Šveitsi Konföderatsiooni residendist ja tulumaksukohustuslasest äriühingult ning ettevõttele kuulus dividendi saamise ajal vähemalt 10% nimetatud äriühingu aktsiatest, osadest või häältel. Nimetatud sätte alusel moodustas täiendava tulumaksukohustuseta dividendide jääk 31.12.2015 aasta seisuga 1 983 938 eurot (31.12.2014 seisuga 1 274 073 eurot).

Sellest tulenevalt oli bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik netodividendina välja maksta 7 231 819 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneuks dividendide tulumaks summas 1 311 971 eurot. Seisuga 31.detsember 2014

oli netodividendidena võimalik välja maksta 6 197 503 eurot, millega kaasnenuks tulumaks summas 1 230 857 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 740	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 740	0
Kokku müügitulu	7 740	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu tulu	7 740	0
Kokku müügitulu	7 740	0

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	4 076	21 359	7
Kasum materiaalse põhivara müügist	4 910	0	8
Kokku muud äritulud	8 986	21 359	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	8 760	11 918	7
Juhtimisteenused	20 155	19 550	
Autokulud	30 336	11 555	
Kindlustus	5 354	7 381	
Maamaks	147	413	
Muud kulud	33 416	36 227	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	98 168	87 044	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	2 593	9 889
Sotsiaalmaksud	877	3 362
Erisoodustuskulu	7 723	45 797
Kokku tööjõukulud	11 193	59 048
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	466
Kokku muud ärikulud	0	466

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-337	-13 893	
Dividenditulu	458 726	118 913	2,6
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	458 389	105 020	

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	4 192	4 561
Intressitulud	171 936	96 394
Investeeringu allahindlus	0	-2 092
Tulud diskonteerimisest	0	24 744
Kokku muud finantstulud ja -kulud	176 128	123 607

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	294 045	0	489 254
Sidusettevõtjad	146 761	626 790	136 761	727 473
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 635	0	1 620

2015	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed	
Emaettevõtja	0	169 486	
Sidusettevõtjad	0	100 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 155	0	
2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	47 040
Sidusettevõtjad	0	400 000	173 239
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 550	0	0

Vt ka lisasid 3,10 ja 11.

Aruandeperioodil juhatuse liikmele tasusid ei makstud ning teenistuslepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Real "Sidusettevõtjad" saadud laenude tagasimakse 100 000 eurot on tasaarveldatud laekunud dividendidega (31.12.2014.a. 173 239 eurot). Intressikulu arvestati 2015.a. 20 661 eurot (2014.a. 20 182 eurot). Intresse tasuti 22 322 eurot (2014.a. 24 237 eurot).

Intressita pikaajalised laenud emaettevõttelt on kajastatud nüüdisväärtuses diskontomääraga 5,2% ja tähtajaga 31.12.2017.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2016

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LINDMÄE	Juhatuse liige	15.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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.

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 arvandmete 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 aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

15.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	15.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 428 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 115 430
Kokku	8 543 790

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	7740	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Callisto S.A		Luksemburg	2556 EUR

Sidevahendid

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