

30 -06- 2005

.....24

Liane Adamson
KONTROLLITUD

ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ

2004. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

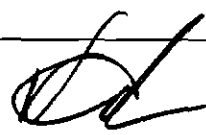
Juriidiline aadress:	Rüütli 4 10130 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10454512
Telefon:	37 264 469 90
Faks:	37 264 428 89
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendamine ja haldamine
Audiitor:	T.Villemsi Audiitorbüroo OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2004-31.12.2004
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	osanike nimekiri



Sisukord

30-06-2005

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	7
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1 Aktsiad ja muud väärtpaberid	14
Lisa 2 Maksud	14
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 4 Sidusettevõtted	15
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 7 Materiaalne põhivara	16
Lisa 8 Kapitalirent	17
Lisa 9 Võlakohustused	17
Lisa 10 Muud võlad	18
Lisa 11 Omakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Muud äritulud	19
Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused	19
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	22
Juhatuse allkiri 2004. a majandusaasta aruandele	23



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

TEGEVUSARUANNE

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja –arendus.

2004. aasta käive oli 1 780 025 krooni.

Aruandeaastal soetati juurde kolm kinnisvarainvesteeringut Samas müüdi üks investeering, mis oli soetatud 1999. aastal

2005. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega.

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2004. aastal töötasu ei makstud.
Juhatuse liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.



Juhatuse liige
Andres Aavik

Tallinn, 15. juuni 2005



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 20 toodud Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2004. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatus liige
Andres Aavik

Tallinn, 15.juuni 2005



30 -06- 2005

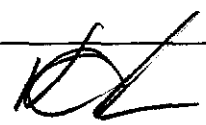
Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		829 546	787 255
Aktsiad ja muud väärtpaberid	1	2 838 499	2 636 904
Nõuded ostjate vastu		2 789 907	63 118
Muud nõuded	5,15	14 492 668	9 856 651
Viitlaekumised		1 041 484	896 770
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	120 564
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		11 456	7 423
Kokku ettemaksed		11 456	127 987
Ettemaksed tarnijatele		499 664	494 000
Käibevara kokku		22 503 224	14 862 685
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3		
Sidusettevõtjate osad	4	16 863 804	8 899 324
Muud aktsiad ja väärtpaberid		233 100	33 000
Mitmesugused pikaajalised nõuded	5	1 054 635	4 500 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		18 151 539	13 432 324
Kinnisvarainvesteeringud	6	6 565 755	7 319 306
Materiaalne põhivara	7		
Muu materiaalne põhivara		1 101 131	850 112
Põhivara akumulieeritud kulum		-688 817	-405 851
Lõpetamata ehitus		2 519 391	
Ettemaksed põhivara eest		2 738 162	2 484 063
Kokku materiaalne põhivara		5 669 867	2 928 324
Põhivara kokku		30 387 161	23 679 954
VARAD KOKKU		52 890 385	38 542 639



30-06-2005

	Lisa nr	31.12.2004	31.12.2003..... korrigeeritud
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud	9	2 911 980	4 251 480
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	9	2 216 066	646 191
Kokku võlakohustused		5 128 046	4 897 671
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		14 080	7 000
Võlad tarnijatele		1 000 670	5 404 447
Muud lühiajalised võlad			
Võlad emaettevõtjatele	10,15	6 667 344	113 434
Võlad sidusettevõtjatele	10,15	2 551 387	2 391 547
Kokku muud lühiajalised võlad		9 218 731	2 504 981
Maksuvõlad	2	102 627	2 760
Viitvõlad			
Intressivõlad		23 988	15 743
Muud viitvõlad		93 362	334 487
Kokku viitvõlad		117 350	350 230
Lühiajalised kohustused kokku		15 581 504	13 167 089
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	9	2 918 694	481 106
Muud pikaajalised võlad	10	2 799 775	4 537 375
Pikaajalised kohustused kokku		5 718 469	5 018 481
KOHUSTUSED KOKKU		21 299 973	18 185 570
Omakapital			
Osakapital	11	40 000	40 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		20 313 069	7 174 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)		11 233 343	13 138 832
OMAKAPITAL KOKKU		31 590 412	20 357 069
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		52 890 385	38 542 639



30-06-2005

Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

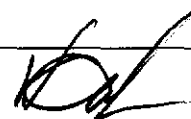
	Lisa nr	2004	2003
Äritulud			
Müügitulu	12	1 780 025	4 348 285
Muud äritulud	13	821 055	7 360 939
Kokku äritulud		2 601 080	11 709 224
 Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		25 604	1 831 285
Muud tegevuskulud		227 701	223 216
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	789 898	703 460
Muud ärikulud		1 799	1 076
Kokku ärikulud		1 045 002	2 759 037
 Ärikasum (-kahjum)		1 556 078	8 950 187
 Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	4	7 964 480	2 761 893
Intressikulud		-586 729	-730 074
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-20 328	73 906
Muud finantstulud ja -kulud		2 319 842	2 082 920
Finantstulud ja -kulud kokku		9 677 265	4 188 645
 Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		11 233 343	13 138 832
 Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		11 233 343	13 138 832



30-06-2005

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
(kroonides)

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 556 078	8 950 187
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	789 898	703 460
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu müügist	13	-798 704	-7 294 067
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-783 454	-126 758
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		882 115	-3 096 257
Makstud intressid		-215 764	-362 162
Korrigeerimine finantstuludega/kuludega		-96 871	5 679
Valuutakursside muutus		-20 328	73 906
Kokku rahavood äritegevusest		1 312 970	-1 146 012
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	7	-5 553 249	-580 898
Sh. kapitalirendi tingimustel		3 844 162	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	6	-1 810 000	
Sh. kapitalirendi tingimustel, ettemaksu arvelt		1 538 500	0
Kinnisvarainvesteeringu müük		2 900 000	5 600 000
Investeeringud sidusettevõtjasse	4	0	-160 000
Finantstulu optsioonitehingust		3 000	39 899
Muude finantsinvesteeringute soetus		-413 600	-9 946 522
Muude finantsinvesteeringute müük		902 582	9 021 231
Antud laenud		-2 550 000	-9 817 000
Antud laenude tagasimaksed		2 472 853	6 124 080
Saadud dividendid		391 098	846 156
Saadud intressid		518 843	188 215
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 244 189	1 315 161
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		600 000	4 025 000
Saadud laenude tagasimaksed		-2 187 803	-2 865 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-1 927 065	-1 107 098
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 514 868	52 902
Rahavood kokku		42 291	222 051
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		787 255	565 204
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		42 291	222 051
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
		829 546	787 255



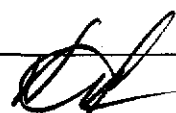
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	40 000	4 000	7 068 472	7 112 472
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju 01.01.2003	0	0	105 765	105 765
2003. a puhaskasum	0	0	13 138 832	13 138 832
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	4 000	20 313 069	20 357 069
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	11 233 343	11 233 343
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	4 000	31 546 412	31 590 412

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

30 -06- 2005

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete muutus

2004. a. aastaaruande bilansis on korrigeeritud algsaldosid seoses omaniku muutusega alljärgnevalt:

Bilanss

Kirje nimetus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
Lühiajalised laenud	1 507 200	4 251 480	2 744 280
Võlad emattevõttele	2 744 280	113 434	-2 630 846
Intressivõlad	129 177	15 743	-113 434

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärset hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud võlakirju kajastatakse nende õiglasel väärtuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

30-06-2005

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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 laekuvas summas.

Tütär- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

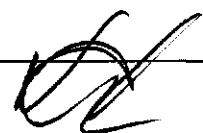
Tütär- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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 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 miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.



30-06-2005

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muu inventar ja IT seadmed 2-4 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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.

30-06-2005

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

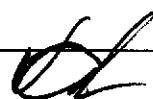
Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.



30-06-2005

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 1 Aktsiad ja muud väärtpaberid

	Rahaturufondi osakud	Aktsiad	Kokku
Bilansiline väärtus 31.12.2003	1 320 000	1 316 904	2 636 904
Soetused 2004. a	270 000	5 792 409	6 062 409
2004. a müügid müügihinna	-1 590 000	-4 899 040	-6 489 040
Müügikasumid/-kahjumid 2004. a	0	49 067	49 067
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutustest	0	579 159	579 159
Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid kokku	0	2 838 499	2 838 499

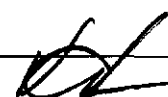
2004. a teenis ettevõtte rahaturufondi osakutelt tulu summas 11 200 krooni.

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31.12.2004 Maksuvõlg	31.12.2003 Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	102 627	120 564	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	2 760
Kokku	102 627	120 564	2 760

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2004	31.12.2003
Sidusettevõtete aktsiad ja osad (lisa 9)	16 863 804	8 899 324
Muud aktsiad ja väärtpaberid	233 100	33 000
Muud pikaajalised nõuded (lisa 5)	1 054 635	4 500 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	18 151 539	13 432 324



30-06-2005

Lisa 4 Sidusettevõtted

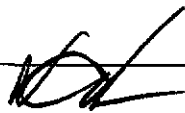
2004. a omas Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ osalust järgmistes sidusettevõtetes:

Asukoht	Higsberg Invest OÜ Eesti	Festenal Halduse OÜ Eesti	KOKKU
Osade arv 31.12.2003	1	1	
Osade arv 31.12.2004	1	1	
Osalus % 31.12.2003	50	34,48	
Osalus % 31.12.2004	50	34,48	
Bilansiline maksumus 31.12.2003	7 240 418	1 658 906	8 899 324
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	7 964 480	0	7 964 480
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	15 204 898	1 658 906	16 863 804
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	15 204 898	1 658 906	16 863 804

Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr
Nõuded sidusettevõtete vastu (lisa 15)	2 785 668	2 785 668	0	0 – 10 %
Muud nõuded	12 761 635	11 707 000	1 054 635	5 – 12 %
Kokku	15 547 303	14 492 668	1 054 635	

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2003	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr
Nõuded sidusettevõtete vastu (lisa 15)	4 326 798	4 326 798	0	0 – 10 %
Muud nõuded	10 029 853	5 529 853	4 500 000	5 – 12 %
Kokku	14 356 651	9 856 651	4 500 000	



30-06-2005

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	220 960	90 000
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	38 649	15 039
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	182 311	74 961

2004. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 01.01.2004	7 319 306
Soetamine	1 810 000
Müük	-2 101 296
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-462 255
Saldo 31.12.2004	6 565 755

Lisa 7 Materiaalne põhivara

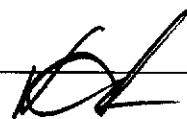
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003				
Soetusmaksumus	850 112	0	2 484 063	3 334 175
Akumuleeritud kulum	-405 851	0	0	-405 851
Jääkmaksumus	444 261	0	2 484 063	2 928 324

2004. a toimunud muutused

Ostud ja parendused perioodi jooksul	295 696	2 519 391	0	2 815 087
Ettemaksete muutus	0	0	254 099	254 099
Mahakantud põhivara	-44 677	0	0	-44 677
Amortisatsioonikulu	-327 643	0	0	-327 643
Mahakantud põhivara kulum	44 677	0	0	44 677

Saldo seisuga 31.12.2004

Soetusmaksumus	1 101 131	2 519 391	2 738 162	6 358 684
Akumuleeritud kulum	-688 817	0	0	-688 817
Jääkmaksumus	412 314	2 519 391	2 738 162	5 669 867



30-06-2005

Lisa 8 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

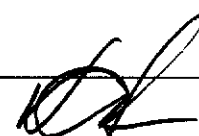
	Kinnisvara - investeering	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	667 200	2 034 063	2 701 263
Akumuleeritud kulum	-37 072	0	-37 072
Jääkmaksumus	630 128	2 034 063	2 664 191
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	2 205 700	2 738 162	4 943 862
Akumuleeritud kulum	-120 184	0	-120 184
Jääkmaksumus	2 085 516	2 738 162	4 823 678

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 9.

Lisa 9 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg		
		12 kuu jooksul	1-3 aasta jooksul	Intressi-määr
Lühiajalised laenud	2 911 980	2 911 980	0	0 - 5 % Euro 6kuu EURUBOR
Pikaajaline pangalaen	551 866	295 891	255 975	+ 1,95% 6kuu EURUBOR + 2,75-2,99% marginaal
Kapitalirendikohustused	4 582 894	1 920 175	2 662 719	
Kokku	8 046 740	5 128 046	2 918 694	

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg		
		12 kuu jooksul	1-4 aasta jooksul	Intressi-määr
Lühiajalised laenud	4 251 480	4 251 480	0	0 % 6kuu EURUBOR + 2,75-2,99% marginaal
Kapitalirendikohustused	1 127 297	646 191	481 106	
Kokku	5 378 777	4 897 671	481 106	



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Lisa 10 Muud võlad

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	
	31.12.2004	jooksul	jooksul	Intressi-määr
Võlad emaettevõtjale (lisa 15)	9 467 119	6 667 344	2 799 775	5 %
Võlad sidusettevõtjale (lisa 15)	2 551 387	2 551 387	0	8 %
Kokku	12 018 506	9 218 731	2 799 775	

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo	12	1-3 aasta	
	31.12.2003	kuu jooksul	jooksul	Intressi-määr
Võlad emaettevõtjale (lisa 15)	4 650 809	113 434	4 537 375	5 %
Võlad sidusettevõtjale (lisa 15)	2 391 547	2 391 547	0	8 %
Kokku	7 042 356	2 504 981	4 537 375	

Lisa 11 Omakapital

	31.12.2004	31.12.2003
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2004 moodustas 31 546 412 (2003: 20 313 069) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 23 975 273 (2003: 15 031 671) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 7 571 139 (2003: 5 281 398) krooni.

Lisa 12 Müügitulu

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Kinnisvara haldamine,		
Kinnisvaraalased konsultatsioonid	1 780 025	4 348 285

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ käive toimus 100% Eesti Vabariigis.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Lisa 13 Muud äritulud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringu müük	798 704	7 294 067
Kahjude hüvitus, saadud viivised	0	66 448
Muud äritulud	22 351	424
Muud äritulud kokku	821 055	7 360 939

Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2004 järgmised garantiileping:

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ garanteerib OÜ Bolton Invest poolt võetud laenu summas 3 000 000 krooni. Laenu tagasimaksmise tähtaeg on 2005. aastal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandale osapoolle laenuga tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmas osapool suudab ise oma kohustusi täita.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ on ostanud ning müünud põhivara järgmisele seotud osapoollele:

	2004		2003	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Higsberg Invest OÜ	0	0	0	8 877 400

Saadud laenud:

	2004	2003
Callisto S.A (intress 5%) (nõude loovutamise leping)	5 000 000	4 537 375



30-06-2005

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004	31.12.2003
Sidusettevõtted	2 785 668	4 326 798
Lühiajalised nõuded kokku	2 785 668	4 326 798

Emaettevõte	6 667 344	113 434
Sidusettevõtted	2 551 387	2 391 547
Lühiajalised kohustused kokku	9 218 731	2 504 981

Emaettevõte	2 799 775	4 537 375
Pikaajalised kohustused kokku	2 799 775	4 537 375

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.



ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ

30-06-2005

AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS**31.12.2004.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta**

Olen kontrollinud ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ 31.12.2004.a. lõppenud rahandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet vastavuses Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga.

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

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, 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 2004.rahandusaasta finantstulemuseks 11 233 343 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2004.a. 52 890 385 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ 2004.rahandusaasta puhaskasumit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2004.a.

Tallinnas, 28.juunil 2005.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ jaotamata kasum on:

Jaotamata kasum 31.12.2003	20 313 069 krooni
2004. a puhaskasum	11 233 343 krooni
Kokku jaotamata kasum	31 546 412 krooni

Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Juhatuses liige
Andres Aavik

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**Juhatuse allkiri 2004. a majandusaasta aruandele**

30-06-2005

Juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

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

Andres Aavik

juhatuse liige

29. 06. 2005

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Üle 10% hääleõigusega osa omistavate osanike nimekiri

.....

1. Callisto S.A - 1 osa, nimiväärtuses 40 000 krooni

asukoht: Luksemburg
Reg. Kood: B 93740

