

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

01-07-2004

L-215

Olga Ruban

ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ

2003. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Rüütli 4 10130 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10454512
Telefon:	37 264 469 90
Faks:	37 264 428 89
Audiitor:	T.Villemsi Audiitorbüroo OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2003-31.12.2003
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	osanike nimekiri

Ol

Sisukord

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKBEM I]	7
Rahavoogude aruanne [alustades äriksumist]	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1 Aktsiad ja muud väärtpaberid	15
Lisa 2 Maksud	15
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 4 Tütar- ja sidusettevõtted.....	16
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Kapitalirent	18
Lisa 9 Võlakohustused.....	18
Lisa 10 Muud võlad	19
Lisa 11 Omakapital	19
Lisa 12 Müügitulu.....	19
Lisa 13 Muud äritulud.....	20
Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused	20
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	22
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
Juhatuse allkiri 2003. a majandusaasta aruandele.....	24

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

TEGEVUSARUANNE

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja –arendus.

2003. aasta käive oli 4 348 285 krooni.

Aruandeaastal müüdi kasumiga 2002. aastal soetatud maaüksus Viimsi vallas. Samuti kasvas oluliselt lühiajaliste investeeringute maht.

2004. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega, läbirääkimised käivad 2 korteriomandi ostmiseks Kaupmehe tänaval.

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2003. aastal töötasu ei makstud. Juhatuse liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.



Juhatuseliige
Andres Aavik

Tallinn, 21. juuni 2004

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01-07-2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 21 toodud Roswitha Kinnisvarabüroo oÜ 2003. 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 ettevõte.



Juhatuse liige
Andres Aavik

Tallinn, 21. juuni 2004

Bilanss
(kroonides)

Lisa nr

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
31.12.2003 31.12.2002
01-07-2004**VARAD****Käibevara**

Raha ja pangakontod

787 255 565 204

Aktsiad ja muud väärtpaberid

1

2 636 904 886 633

Nõuded ostjate vastu

63 118 0

Muud nõuded

5,15

9 856 651 4 149 080

Viitlaekumised

896 770 386 248

Ettemaksed

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

2

120 564 36 924

Tulevaste perioodide ettemakstud kulud

7 423 7 423

Kokku ettemaksed

127 987 44 347

Ettemaksed tarnijatele

494 000 514 000

Käibevara kokku

14 862 685 6 545 512

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud

3

Sidusettevõtete osad

4

8 899 324 6 277 431

Muud aktsiad ja väärtpaberid

33 000 33 000

Mitmesugused pikaajalised nõuded

5

4 500 000 3 164 017

Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud

13 432 324 9 474 448

Kinnisvarainvesteeringud

6

7 319 306 0

Materiaalne põhivara

7

Maa ja ehitised

0 12 733 646

Muu materiaalne põhivara

850 112 719 214

Põhivara akumulieeritud kulum

-405 851 -1 533 398

Ettemaksed põhivara eest

2 484 063 2 034 063

Kokku materiaalne põhivara

2 928 324 13 953 525

Põhivara kokku

23 679 954 23 427 973

VARAD KOKKU

38 542 639 29 973 485

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

	Lisa nr	31.12.2003	31.12.2002
SISSE TULENUD			
01-07-2004			
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud	9	1 507 200.....	347 200.....
Pikaajalise liisingkohustuse tagasimaksed	9	646 191	3 107 097
Kokku võlakohustused		2 153 391	3 454 297
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		7 000	0
Võlad tarnijatele		5 404 447	2 707 328
Muud lühiajalised võlad			
Võlad emaaettevõttele	10,15	2 744 280	4 455 698
Võlad sidusettevõttele	10,15	2 391 547	4 981 707
Kokku muud lühiajalised võlad		5 135 827	9 437 405
Maksuvõlad	2	2 760	211
Viitvõlad			
Intressivõlad		129 177	2 782
Muud viitvõlad		334 487	387 412
Kokku viitvõlad		463 664	390 194
Lühiajalised kohustused kokku		13 167 089	15 989 435
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	9	481 106	1 127 298
Muud pikaajalised võlad	9	4 537 375	5 744 280
Pikaajalised kohustused kokku		5 018 481	6 871 578
KOHUSTUSED KOKKU		18 185 570	22 861 013
Omakapital	11		
Osakapital		40 000	40 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 174 237	1 710 114
Aruandeaasta kasum (kahjum)		13 138 832	5 358 358
OMAKAPITAL KOKKU		20 357 069	7 112 472
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		38 542 639	29 973 485

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

01-07-2004

Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

Lisa nr 2003 2002

Äritulud			
Müügitulu	12	4 348 285	48 000
Muud äritulud	13	7 360 939	0
Kokku äritulud		11 709 224	48 000
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 831 285	0
Muud tegevuskulud		223 216	210 880
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	703 460	472 163
Muud ärikulud		1 076	0
Kokku ärikulud		2 759 037	683 043
Ärikasum (-kahjum)		8 950 187	-635 043
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	4	2 761 893	4 884 461
Intressikulud		-730 074	-425 595
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		73 906	65 195
Muud finantstulud ja -kulud		2 082 920	1 469 340
Finantstulud ja -kulud kokku		4 188 645	5 993 401
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		13 138 832	5 358 358
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		13 138 832	5 358 358

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01-07-2004

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
(kroonides)

	Lisa nr	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		8 950 187	-635 043
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	703 460	472 163
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu müügist	13	-7 294 067	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-126 758	-512 062
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-3 096 257	3 448 586
Makstud intressid		-362 162	-53 833
Korrigeerimine finantstuludega/kuludega		5 679	-16 723
Valuutakursside muutus		73 906	65 195
Kokku rahavood äritegevusest		-1 146 012	2 768 283
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	7	-580 898	-7 874 496
Sh. kapitalirendi tingimustel		0	5 201 263
Kinnisvarainvesteeringu müük		5 600 000	0
Investeeringud sidusettevõtjasse	4	-160 000	0
Finantstulu optsioonitehingust		39 899	17 224
Muude finantsinvesteeringute soetus		-9 946 522	-1 137 930
Muude finantsinvesteeringute müük		9 021 231	1 414 831
Antud laenud		-9 817 000	-2 545 933
Antud laenude tagasimaksed		6 124 080	0
Saadud dividendid		846 156	1 632 340
Saadud intressid		188 215	4 170
Kokku rahavood investeerimistegevusest		1 315 161	-3 288 531
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		4 025 000	2 716 522
Saadud laenude tagasimaksed		-2 865 000	-1 029 226
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-1 107 098	-966 868
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		52 902	720 428
Rahavood kokku		222 051	200 180
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		565 204	365 024
Raha ja raha ekvivalentide muutus		222 051	200 180
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		787 255	565 204

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01-07-2004

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2001	40 000	4 000	1 710 114	1 754 114
2002. a puhaskasum	0	0	5 358 358	5 358 358
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
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	13 138 832	13 138 832
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	4 000	20 313 069	20 357 069

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



Raamatupidamise aastaaruande lisadTallinna Linnakohus
Registriosakond**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

SISSE TULNUD

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2003. 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.

Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega alates 1. jaanuarist 2003, muudeti alljärgnevat arvestuspõhimõtteid:

Finantsinvesteeringute ümberhindlus õiglasele väärtusele – vastavalt juhendile RTJ 3 kajastatakse finantsinvesteeringud omakapitaliinstrumentidesse (aktsiad ja osad) ja võlakirjadesse (v.a juhul, kui neid hoitakse lunastustähtajani) nende õiglases väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav (varem soetusmaksumuses). Ümberhindluse mõju kajastati seisuga 1. jaanuar 2003 eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldo korrigeerimisena.

Kinnisvarainvesteeringud - kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 1. jaanuar 2003 klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks .

Uute arvestuspõhimõtete rakendamisega kaasnenud mõju omakapitalile on järgmine:

	Mõju jaotamata kasumile seisuga 01.01.2003
Finantsinvesteeringute kajastamine õiglases väärtuses	105 765
Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kokku	105 765

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

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.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

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 väärtusel, 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 väärtusel.

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).

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.

Tütar- 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.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused

arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

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 akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

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 akumuleeritud 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.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

SISSE TULNUD
01-07-2004

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. 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.

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 amortiseerimispiirangutest. 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.

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 26/74 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.

Tallinna Linnakohus

Registriosakond

KESKASE EESTI LÄÄN

01-07-2004

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.

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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Tatjana Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Lisa 1 Aktsiad ja muud väärtpaberid

01-07-2004

	Rahaturufondi osakud	Aktsiad	Võlakirjad	Kokku
Bilansiline väärtus 31.12.2002	101 203	785 430	0.....	886 633
Ümberhindlus õiglasele väärtusele	2 036	103 729	0	105 765
Soetused 2003. a	7 074 000	2 637 822	234 700	9 946 522
2003. a müügid müügihinnas	-5 857 255	-2 929 276	-234 700	-9 021 231
Müügikasumid/-kahjumid 2003. a	16	527 474	0	527 474
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutustest	0	191 725	0	191 725
Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid kokku	1 320 000	1 316 904	0	2 636 904

2003. a teenis ettevõtte rahaturufondi osakutelt tulu summas 16 008 krooni ja võlakirjadelt intressitulu summas 71 242 krooni

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31.12.2003		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	209
Käibemaks	120 564	0	36 924	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 760	0	0
Sotsiaalmaks	0	0	0	2
Kokku	120 564	2 760	36 924	211

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2003	31.12.2002
Sidusettevõtete aktsiad ja osad (lisa 9)	8 899 324	6 277 431
Muud aktsiad ja väärtpaberid	33 000	33 000
Muud pikaajalised nõuded (lisa 5)	4 500 000	3 164 017
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	13 432 324	9 474 448

Tallinna Linnakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

Lisa 4 Sidusettevõtted

2003. a omas Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ osalust järgmistes sidusettevõtetes:

Asukoht	Higsberg Invest OÜ Eesti	Festenal Halduse OÜ Eesti	KOKKU
Osade arv 31.12.2002	1	1	
Osade arv 31.12.2003	1	1	
Osalus % 31.12.2002	50	34,48	
Osalus % 31.12.2003	50	34,48	
Bilansiline maksumus 31.12.2002	4 728 742	1 548 689	6 277 431
Osaluse suurendamine	160 000	0	160 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	2 651 676	110 217	2 761 893
Saadud dividendid	-300 000	0	-300 000
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	7 240 418	1 658 906	8 899 324
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	7 240 418	1 658 906	8 899 324

2003. aastal suurendati Higsberg Invest OÜ osakapitali. Ettevõtte osalus nimetatud sidusettevõttes seoses osakapitali suurendamisega ei muutunud.

Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg		Intressi-määr
	31.12.2003	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
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	

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg		Intressi-määr
	31.12.2002	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Nõuded sidusettevõtete vastu (lisa 15)	1 576 164	0	1 576 164	10 %
Muud nõuded	5 736 933	4 149 080	1 587 853	5 – 12 %
Kokku	7 313 097	4 149 080	3 164 017	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2003	2002	Tallinna Linnakohus Registriosakond SISSE TULNUD 01-07-2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 000	48 000	
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	15 039	10 553	
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	74 961	37 447	

2003. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2002	0
Ümberklassifitseerimine põhivarast (lisa 7)	11 346 267
Saldo 01.01.2003	11 346 267
Müük	-3 583 333
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-443 628
Saldo 31.12.2003	7 319 306

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Muu mate- riaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	12 733			15 486
Soetusmaksumus	646	719 214	2 034 063	923
				-1 533
Akumuleeritud kulum	-1 387 379	-146 019	0	398
	11 346			13 953
Jääkmaksumus	267	573 195	2 034 063	525
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (lisa 6)	-11 346 267	0	0	-11 346 267
Korrigeeritud saldo seisuga 01.01.2003				
Soetusmaksumus	0	719 214	2 034 063	2 753 277
Akumuleeritud kulum	0	-146 019	0	-146 019
Jääkmaksumus	0	573 195	2 034 063	2 607 258
2003. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	130 898	450 000	580 898
Amortisatsioonikulu	0	-259 832	0	-259 832
Saldo seisuga 31.12.2003				
Soetusmaksumus	0	850 112	2 484 063	3 334 175
Akumuleeritud kulum	0	-405 851	0	-405 851
Jääkmaksumus	0	444 261	2 484 063	2 928 324



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

01-07-2004

Lisa 8 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Kinnisvara - investeering	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2002			
Soetusmaksumus	3 167 200	2 034 063	5 201 263
Akumuleeritud kulum	-9 268	0	-9 268
Jääkmaksumus	3 157 932	2 034 063	5 191 995
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

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 9.

Lisa 9 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2003	Tagasimakse tähtaeg		Intressi-määr
		12 kuu jooksul	1-3 aasta jooksul	
Lühiajalised laenud	1 507 200	1 507 200	0	0 % 6kuu EURUBOR + 2,75-2,99% marginaal
Kapitalirendikohustused	1 127 297	646 191	481 106	5 %
Pikaajaline laen	4 537 375	0	4 537 375	
Kokku	7 171 872	2 153 391	5 018 481	

	Saldo 31.12.2002	Tagasimakse tähtaeg		Intressi-määr
		12 kuu jooksul	1-4 aasta jooksul	
Lühiajalised laenud	347 200	347 200	0	0 % 6kuu EURUBOR + 2,75-2,99% marginaal
Kapitalirendikohustused	4 234 395	3 107 097	1 127 298	
Kokku	4 581 595	3 454 297	1 127 298	

Lisa 10 Muud võlad

				Tallinna Linnakohus Registriosakond SISSE TULNUD 01-07-2004
	Saldo	Tagasimakse tähtaeg		
	31.12.2003	12 kuu jooksul	Intressi-määr	
Võlad emaettevõtjale (lisa 15)	2 744 280	2 744 280	0 %	
Võlad sidusettevõtjale (lisa 15)	2 391 547	2 391 547	8 %	
Kokku	5 135 827	5 135 827		

		Tagasimakse tähtaeg		
	Saldo	12 kuu	1-2 aasta	
	31.12.2002	jooksul	jooksul	Intressi-määr
Võlad emaettevõtjale (lisa 15)	7 199 978	4 455 698	2 744 280	5,5 %
Võlad sidusettevõtjale (lisa 15)	4 981 707	4 981 707	0	8 %
Kokku	12 181 685	9 437 405	2 744 280	

Lisa 11 Omakapital

	31.12.2003	31.12.2002
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2003 moodustas 20 313 069 (2002: 7 068 472) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 15 031 671 (2002: 5 230 669) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 5 281 398 (2002: 1 837 803) krooni.

Lisa 12 Müügitulu

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2003	2002
Kinnisvara haldamine,		
Kinnisvaraalasid konsultatsioonid	4 348 285	48 000

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ käive toimus 100% Eesti Vabariigis.



Lisa 13 Muud äritulud

	2003	2002	SISSE TULNUD
Kinnisvarainvesteeringu müük	7 294 067	0	01-07-2004
Kahjude hüvitus, saadud viivised	66 448	0	
Muud äritulud	424	0	
Muud äritulud kokku	7 360 939	0	

Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2003 järgmined garantiileping:

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ garanteerib OÜ Bolton Invest poolt võetud laenu summas 3 000 008 krooni. Laenu tagasimaksmise tähtaeg on 2004. aastal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandale osapoolele 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:

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

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ on ostnud ning müünud põhivara järgmisele seotud osapoolle:

	2003		2002	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Hibsborg Invest OÜ	0	8 877 400	2 750 000	0

Andnud laenu:	2003	2002
Higsberg Invest OÜ (intress 10%)	0	1 564 000
Saadud laenud:	2003	2002
Clarence House (intress 5,5%)	0	2 456 522



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2004

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2003	31.12.2002
Sidusettevõtted	4 326 798	0
Lühiajalised nõuded kokku	4 326 798	0
.....		
Sidusettevõtted	0	1 576 164
Pikaajalised nõuded kokku	0	1 576 164
Emaettevõte	2 744 280	4 455 698
Sidusettevõtted	2 391 547	4 981 707
Lühiajalised kohustused kokku	5 135 827	9 437 405
Emaettevõte	0	2 744 280
Pikaajalised kohustused kokku	0	2 744 280

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



01-07-2004

ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ**AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS****31.12.2003.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta**

Olen kontrollinud ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ 31.12.2003.a. lõppenud rahandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet vastavuses Eesti Auditeerimiseeskirjaga.

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

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

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

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

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

Olen seisukohal, et ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003.rahandusaasta finantstulemuseks 13 138 832 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2003.a. 38 542 639 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt ROSWITHA KINNISVARABÜROO OÜ 2003.rahandusaasta puhaskasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a.

Tallinnas, 30.juunil 2004.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK 01-07-2004

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ jaotamata kasum on:

Jaotamata kasum 31.12.2002	7 174 237 krooni
2003. a puhaskasum	13 138 832 krooni
Kokku jaotamata kasum	20 313 069 krooni

Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Juhatuses liige
Andres Aavik

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01-07-2004

Juhatuses allkiri 2003. a majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2003. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

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

Andres Aavik

juhatuse liige

30.06. 2004

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01-07-2004

Üle 10% hääleõigusega osa omistavate osanike nimekiri

.....

1. Clarence House Limited - 1 osa, nimiväärtuses 40 000 krooni

P.O.Box 107, Oceanic House, Duke Str.
Grand Turk, Turks & Caicos Islands
Reg. Kood E.20953