

344695

Arvutus
1.1.2008 - 31.12.2008
Märk: 10618250

Roseni Majad OÜ

Reg.kood 10618250
Hobujaama 4, Tallinn
Telefon 66 74 220
Telefaks 66 74 222

Mari Robinson

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta 01.jaanuar 2008.a. - 31.detsember 2008.a.

Tegevusala: Kinnisvara haldamine
EMTAK 68201



Sisujuht

Tegevusaruanne	lk.3
Raamatupidamise aastaaruanne	lk.4
Juhatuse deklaratsioon	lk.4
Bilanss	lk.5
Kasumiaruanne	lk.6
Rahavoogude aruanne	lk.6
Omakapitali muutuste aruanne	lk.7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja printsiibid	lk.8
Lisa 2 Maksud	lk.12
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	lk.12
Lisa 4 Varud	lk.12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	lk.12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	lk.13
Lisa 7 Kasutusrent	lk.14
Lisa 8 Muud võlad	lk.14
Lisa 9 Pikaajalised võlad	lk.14
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	lk.15
Lisa 11 Omakapital	lk.16
Lisa 12 Müügitulu	lk.16
Lisa 13 Muud äritulud	lk.16
Audiitori järeldusotsus	lk.17
Kasumijaotuse ettepanek	lk.18
Juhatuse allkirjad	lk.19
Müügitulu jaotus EMTAK koodide lõikes	lk.20
Osanike nimekiri	lk.21



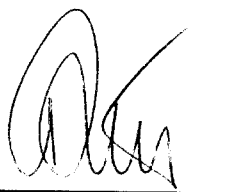
Roseni Majad OÜ 2008 aasta tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ müügitulu 2008. aastal oli 17,4 miljonit krooni.
Aruandeaasta kasumiks kujunes 3,0 miljonit krooni. Ettevõtte
bilansimaht seisuga 31. detsember 2008 oli 62,2 miljonit krooni.

Roseni Waba Aja Wabrikus tegutseb kuuendat aastat 12 rajaline bowlingu- ja
piljardiklubi Kuulsaal. Roseni Waba Aja Wabrikus tegutsevad veel kohvik Vana
Tallinn, Liviko esinduskauplus, Peetri Pizza pizzabaar, publi Scotland Yard, vinoteek
V&S, kasiino Play-In, kohvik Spirit, ööklubi Bonbon ja restoran Ö.

Ettevõttel oli 2008. aastal keskmiselt 18 töötajat, neist 16 olid seotud Kuulsaali ja
kohviku Vana Tallinn tegevusega. Töötajate palgafond kokku oli 2008. aastal 2,7
miljonit krooni. Juhatuse tööd ei tasustatud

Ettevõtte eesmärk on 2009 aastal leida võimalusi tegevuskulude optimeerimiseks
ning tegutseda vastavuses kujunenud turusituatsiooniga



Peeter Kütt
Volitatud isik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 16 toodud Roseni Majad OÜ 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

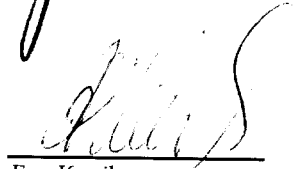
Juhatus kinnitab, et:

- 1.raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2.raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3.Roseni Majad OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

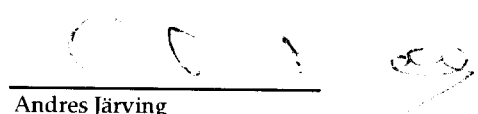
Tallinnas, 23.märtsil 2009.a.



Jüri Kõo
Juhatus liige



Enn Kunila
Juhatus liige



Andres Järving
Juhatus liige

BILANSS
(kroonides)

AKTIVA	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha		923 923	825 836
Nõuded ostjate vastu		646 782	769 902
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-661	-1 467
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 2	2 845	3 343
Muud lühiajalised nõuded	Lisa 3,10	79 581	30 042 135
Ettemaksed teenuste eest		0	17 390
Varud	Lisa 4	768 429	794 364
Käibevara kokku		2 420 899	32 451 503
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 5	5 154 519	5 211 606
Maa ja ehitised	Lisa 6	52 338 852	53 292 090
Seadmed		2 054 689	2 678 072
Muu inventar		227 836	327 763
Lõpetamata ehitus		46 250	46 250
Põhivara kokku		59 822 146	61 555 781
AKTIVA kokku		62 243 045	94 007 284
PASSIVA			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed	Lisa 9	5 883 122	5 351 137
Võlad tarnijatele		675 259	646 726
Võlad töövõtjatele		234 145	276 703
Maksuvõlad	Lisa 2	214 839	278 599
Muud võlad	Lisa 8	4 288 039	11 113 775
Saadud ettemaksed		808 002	811 930
Lühiajalised kohustused kokku		12 103 406	18 478 870
Pikaajalised kohustused			
Laenud	Lisa 9	15 614 461	21 497 583
Võlad emaaettevõtjale	Lisa 9,10	0	22 420 000
Pikaajalised kohustused kokku		15 614 461	43 917 583
Kohustused kokku		27 717 867	62 396 453
Omakapital	Lisa 11		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		31 566 831	28 541 542
Aruandeaasta kasum		2 914 347	3 025 289
Omakapital kokku		34 525 178	31 610 831
PASSIVA kokku		62 243 045	94 007 284

For identification purposes only
ERNST & YOUNG
 13.03.2009

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Müügitulu	Lisa 12	17 415 941	18 103 410
Müüdnud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu		10 620 012	10 078 241
Brutokasum		6 795 929	8 025 169
Turustuskulud		670 265	988 938
Üldhalduskulud		1 666 893	1 663 129
Muud äritulud	Lisa 13	73 534	18 446
Muud ärikulud		15	12 425
Ärikasum		4 532 290	5 379 123
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulu		36 646	32 302
Intressikulu		1 644 184	2 376 213
Kahjum valuutakursi muutustest		10 405	9 923
Aruandeaasta kasum		2 914 347	3 025 289

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 532 290	5 379 123
Kulum	Lisa 5,6	1 832 940	1 881 270
Äritegevusega seotud nõuete muutus		133 451	5 005 819
Varude muutus		25 935	-177 275
Maksusaldode muutus		-64 258	-5 322 979
Lühiajaliste kohustuste muutus		121 507	-82 503
Rahavood äritegevusest kokku		6 581 865	6 683 455
Rahavood investeeringutest			
Laekumised kinnisvara müügist		29 969 804	0
Materiaalse põhivara soetus	Lisa 6	-99 305	-74 893
Lõpetamata ehitus	Lisa 6	0	-35 000
Saadud intressid		36 646	32 302
Rahavood investeeringutest kokku		29 907 145	-77 591
Rahavood finantseerimisest			
Tagastatud laenu	Lisa 9	-27 771 137	-4 944 326
Makstud intressid		-1 644 186	-1 591 512
Kontsernikonto muutus		-6 965 196	-2 043
Rahavood finantseerimisest kokku		-36 380 519	-6 537 881
Rahavood kokku		108 491	67 983
Valuutakursside mõju		-10 404	-9 923
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		825 836	767 776
Rahajäägi muutus		98 087	58 060
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		923 923	825 836

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jao- tamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
31.12.2006	40 000	4 000	5 484 147	23 057 395	28 585 542
2006 aasta kasumi jaotus	0	0	23 057 395	-23 057 395	0
2007 aasta kasum	0	0	0	3 025 289	3 025 289
31.12.2007	40 000	4 000	28 541 542	3 025 289	31 610 831
31.12.2007	40 000	4 000	28 541 542	3 025 289	31 610 831
2007 aasta kasumi jaotus	0	0	3 025 289	-3 025 289	0
2008 aasta kasum	0	0	0	2 914 347	2 914 347
31.12.2008	40 000	4 000	31 566 831	2 914 347	34 525 178

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 11

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja printsiibid

Roseni Majad OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamiseseaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

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 soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ning nende arvestamisel kulusse kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Juhul kui kinnisvaraobjekti kasutatakse nii ettevõtte majandustegevuses kui ka renditulu saamise eesmärgil ja kinnisvaraobjekti jagamine kinnisvarainvesteeringuks ning põhivaraks ei ole võimalik, siis kajastatakse seda objekti kui

materiaalset põhivara.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (sh. tehingutasud - notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused - ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt põhivaraga soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langemisest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristavatest 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 amortisatsioonimäärade vahemik on 2-2,2% aastas

Kui kinnisvarainvesteeringule on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, siis need kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

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

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 10-50 aastat
- Masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2-10 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue

komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumit.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muud laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispehmohtetetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2007.a. Väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 01.01.2008.a. on maksumääraks 21/79 netodividendidelt.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on aratoodud lisas 11.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

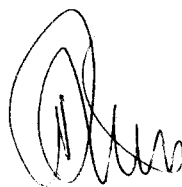
Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside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

Tulude ja kulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt. Renditulu kajastatakse tekkepõhiselt.

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.



MAKSUD

Lisa 2

31.12.2008

31.12.2007

	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	117 504	0	172 146
Sotsiaalmaks	0	61 077	0	67 250
Kinnipeetud tulumaks	0	31 324	0	33 925
Töötuskindlustus	0	2 055	0	2 320
Kohustuslik kogumispension	0	2 879	0	2 958
Erisoodustuste tulumaks	2 845	0	3 343	0
Kokku	2 845	214 839	3 343	278 599

Tähtjaks tasumata maksuvõlgu ettevõtte pole.

MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

2008

2007

Lisa 3

Nõuded ema- ja konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (lisa 10)	25 498	29 986 886
s.h.seoses põhivara müügiga	0	29 969 803
Muud lühiajalised nõuded	43 962	55 249
Kokku	69 460	30 042 135

VARUD

2008

2007

Lisa 4

Ostetud kaubad müügiks	132 632	172 062
Tagavaraosad, seadmed laos	635 797	622 302
	768 429	794 364

Varusi ei ole allahinnatud.

KINNISVARAINVESTEERINGUD

2008

2007

Lisa 5

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	1 267 610	1 222 462
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	91 604	60 518
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	1 176 006	1 161 944

Saldo seisuga 31.12.2006

Soetusmaksumuses	5 631 952
Akumuleeritud kulum	363 259
Jääkmaksumuses	5 268 693

2007.a. toimunud muutused

Arvestatud kulum	57 087
Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumuses	5 631 952
Akumuleeritud kulum	420 346
Jääkmaksumuses	5 211 606

2008.a. toimunud muutused

Arvestatud kulum	57 087
Saldo seisuga 31.12.2008	
Soetusmaksumuses	5 631 952
Akumuleeritud kulum	477 433
Jääkmaksumuses	5 154 519

MATERIAALNE PÕHIVARA

Lisa 6

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006					
Soetusmaksumuses	59 905 258	6 360 670	1 375 902	11 250	67 653 080
Akumuleeritud kulum	5 614 793	3 078 503	901 319	0	9 594 615
Jääkmaksumuses	54 290 465	3 282 167	474 583	11 250	58 058 465
2007.a.toimunud muutused					
Ostud ja parendused	22 699	40 515	11 680	35 000	109 894
Amortisatsioonikulu	1 021 074	644 610	158 499	0	1 824 183
Saldo seisuga 31.12.2007					
Soetusmaksumuses	59 927 957	6 401 185	1 387 582	46 250	67 762 974
Akumuleeritud kulum	6 635 867	3 723 113	1 059 818	0	11 418 798
Jääkmaksumuses	53 292 090	2 678 072	327 764	46 250	56 344 176
2008.a.toimunud muutused					
Ostud ja parendused	69 575	29 730	0	0	99 305
Amortisatsioonikulu	1 022 813	653 113	99 928	0	1 775 854
Saldo seisuga 31.12.2008					
Soetusmaksumuses	59 997 532	6 430 915	1 387 582	46 250	67 862 279
Akumuleeritud kulum	7 658 680	4 376 226	1 159 746	0	13 194 652
Jääkmaksumuses	52 338 852	2 054 689	227 836	46 250	54 667 627

Kinnistu Mere pst. 6E renditakse osaliselt välja ja osaliselt kasutatakse oma ettevõtluses. Kuna kinnistut ei saa usaldusväärselt jaotada kinnisvarainvesteeringuks ja põhivaraks, siis on kinnistu tervikuna kajastatud bilansis põhivarana. Hinnanguliselt kasutab ettevõtte enda tegevuses ~42% ehitisest ja ~58 % on välja üüritud (31.12.07 seisuga vastavalt ~42 % ja ~58%) (vt. ka lisa 6)



For identification purposes only
ERNST & YOUNG
 13.03.2009

KASUTUSRENT

Lisa 7

Kasutusrendi korras on väljaüritud osaliselt ruumid Mere pst. 6E. Hinnanguliselt moodustab väljaüritud hoone osa ligikaudu 58 % (31.12.07 seisuga ligikaudu 58%) kogu põhivarana kajastatud ehitisest.

		Maa ja ehitised	
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus		31 347 804	
Akumuleeritud kulum		3 835 700	
Jääkmaksumus		27 512 104	
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus		31 347 804	
Akumuleeritud kulum		4 972 145	
Jääkmaksumus		26 375 659	
		2008	2007
Väljaüritud põhivara ja kinnisvarainvesteeringu üüritulu		6 228 534	6 044 828
Järgmiste aastate üüritulu	kuni 1 aasta	6 356 698	6 228 540
mittekatkestatavatest lepingutest	1-5 aastat	10 320 861	16 677 559
	Kokku	16 677 559	22 906 099

MUUD VÕLAD

	2008	2007	Lisa 8
Võlad ema- ja konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (lisa 10)	4 239 874	11 051 510	
Muud viitvõlad	48 165	62 265	
Kokku	4 288 039	11 113 775	

PIKAAJALISED VÕLAD

Lisa 9

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Tähtaeg
Seisuga 31.12.2008					
Investeeringislaen	5 883 122	15 614 461	21 497 583	5,464%	29.10.2010
Seisuga 31.12.2007					
Võlg emaettevõttele	0	22 420 000	22 420 000	3,5%	Määratlemata
Investeeringislaen	5 351 137	21 497 583	26 848 720	4,783%	29.10.2010

Laenu intress on EURIBOR + 0,5 % ja tagatiseks on seatud kinnistutele Mere pst.6/6E hüpoteek Panga kasuks väärtuses 54,5 miljonit krooni. Kõrvalnõuetena on sissekantud kinnistusraamatusse 10 miljonit krooni, millega tagatakse muud hüpoteegipidaja nõuded. Kinnistu bilansilise väärtus on lisades 5,6.

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Lisa 10

Roseni Majad OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat (NG Investeeringud OÜ)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid,
- tegev-ja kõrgemat juhtkonda,
- eespool loetletud isikute pereliikmeid ja nendega seotud firmasid.

Roseni Majad OÜ on liitunud kontsernikonto lepinguga, mille kohaselt vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kohustus kontsernikonto ees oli 31.12.2008 seisuga 0 krooni. (2007: 6 965 196) Intresse on arvestatud 2008. aastal 109 121 krooni (2007: 257 546), mis on kajastatud finantskuludes.

Aruandeperioodil maksti tagasi emaettevõttelt saadud pikaajalise laen (2007: 22 420 000) krooni (lisa 9).

Tehingud teiste kontserni kuuluvate ettevõtetega olid järgmised:

	2008		2007	
	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	582 152		650 154
Kaupade ost müük kokku	0	582 152	0	650 154
Emaettevõte	3 811	600 000	6 862	600 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 065 912	0	927 232	44 550
Teenuste ost-müük kokku	1 069 723	600 000	934 094	644 550
Emaettevõte	1 554	109 121	0	1 042 245
Arvestatud laenuintressid kokku	1 554	109 121	0	1 042 245

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	35 619	29 986 886
Lühiajalised nõuded kokku	35 619	29 986 886
Emaettevõte	4 184 043	4 063 456
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	55 831	22 858
Lühiajalised kohustused kokku	4 239 874	4 086 314

OMAKAPITAL

Lisa 11

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni. Põhikirjajärgne maksimaalne osa väärtus on 160 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 oli 34 481 178 krooni (2007: 31 566 831).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 7 241 047 krooni (2007: 6 629 035), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 27 240 131 krooni (2007: 24 937 796).

MÜÜGITULU

Lisa 12

Roseni Majad OÜ müügitulu on 100% osutatud Eestis ning koosneb:

	2008		2007	
üüriteenused	6 228 534	36%	6 044 828	33%
kommunaalteenused	2 099 964	12%	1 740 282	10%
kuulsaali teenused	8 435 922	48%	9 625 265	53%
kohviku müük	643 923	4%	687 899	4%
muud teenused	7 598	0%	5 136	0%
kokku	17 415 941	100%	18 103 410	100%

Muud äritulud

Lisa 13

	2008.a.	2007.a.
Muud äritulud	73 535	18 446
Kokku	73 535	18 446



Ernst & Young Baltic AS

Rävala 4
10143 Tallinn
Eesti

Tel.: +372 611 4610
Faks: +372 611 4611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Äriregistri kood 10877299
KMKR: EE 100770654

Ernst & Young Baltic AS

Rävala 4
10143 Tallinn
Estonia

Tel.: +372 611 4610
Fax: +372 611 4611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Code of legal entity 10877299
VAT payer code EE 100770654

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**ROSENI MAJAD OÜ osanikele**

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

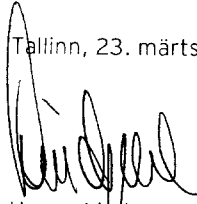
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

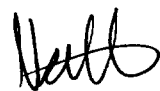
Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Roseni Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 23. märts 2009



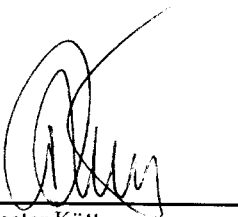
Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



Urmo Kallakas
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku aruandeaasta kasum summas 2 914 347 kanda eelmiste aastate jaotamata kasumi kirjele.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by several loops and a final flourish.

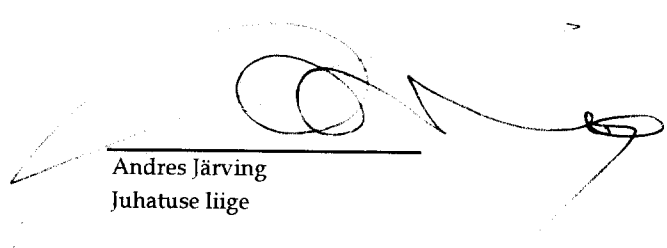
Peeter Kütt

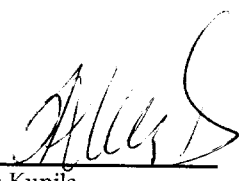
Volitatud isik

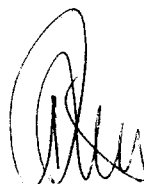
Juhatuse allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

Roseni Majad OÜ 2008.a.majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosaniku
poolt 2009 otsusega, allkirjastamine 2009.



Jüri Kõo
Juhatuse liige

Andres Järving
Juhatuse liige

Enn Kunila
Juhatuse liige

MÜÜGITULUDE JAOTUS EMTAK KOODIDE LÕIKES

	EMTAK	2008.	2007.
üüriteenused	68201	6 228 534	6 044 828
kommunaalteenused	68201	2 099 964	1 740 282
kuulsaali teenused	93111	8 435 922	9 625 265
kohviku müük	56101	643 923	687 899
muud teenused	68201	7 598	5 136
kokku		17 415 941	18 103 410



OSANIKE NIMEKIRI

Roseni Majad OÜ osakapitali moodustab üks osa nimiväärtusega 40 000 krooni, mis kuulub
NG Investeeringud OÜ, reg.kood 10281968, Hobujaama 4, Tallinn

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'R' followed by several loops and a final horizontal stroke.