

**Roseni Majad OÜ**

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

Harju Maakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

27-06-2007

250421

Gerli AASMÄE

20

**Majandusaasta aruanne**

Majandusaasta 01.jaanuar 2006.a. - 31.detsember 2006.a.

Tegevusala: Kinnisvara haldamine



## Sisujuh

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
	Osanike nimekiri lk.20



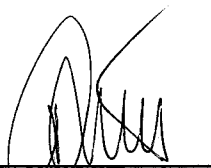
## Roseni Majad OÜ 2006 aasta tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ netokäive 2006 aastal oli 16,9 miljonit krooni. Roseni Majad OÜ müüs 2006 aasta detsembris osa Mere pst 6e kinnistust. Müüdud kinnistu osal ei asetsenud hooneid. Aruandeaasta kasumiks kujunes 23,1 miljonit krooni. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31. detsember 2006 oli 100,5 miljonit krooni.

Roseni Waba Aja Wabrikus tegutseb viiendat 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 2006. aastal keskmiselt 17 töötajat, neist 16 olid seotud Kuulsaali ja kohviku Vana Tallinn tegevusega. Töötajate palgafond kokku oli 2006. aastal 1,77 miljonit krooni. Juhatuse tööd ei tasustatud

Ettevõtte peamisteks eesmärkideks 2007 aastal on eduka vabaaja veetmise keskuse tegevuse jätkamine ja ettevõtte põhitegevuse kasumlikku suurendamine.



Peeter Kütt  
Volitatud isik



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE


JUHATUSE DEKLARATSIOON.

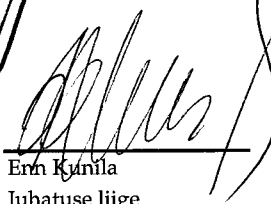
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 16 toodud Roseni Majad OÜ 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

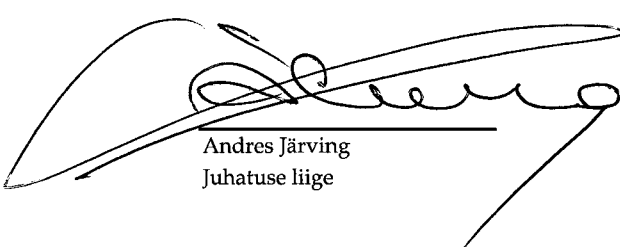
Juhatus kinnitab, et:

- 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 ettevõtte.

Tallinnas, 11.04.....2007.a.

  
\_\_\_\_\_  
Jüri Kõo  
Juhatuseliige

  
\_\_\_\_\_  
Erni Künila  
Juhatuseliige

  
\_\_\_\_\_  
Andres Järving  
Juhatuseliige



**BILANSS**  
(kroonides)

<b>AKTIVA</b>	<b>Lisa nr.</b>	<b>31.12.06</b>	<b>31.12.05</b>
<b>Käibevara</b>			
Raha		767 776	516 656
Nõuded ostjate vastu		595 601	593 793
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-9 000	-30 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 2	2 058	2 506
Muud lühiajalised nõuded	Lisa 3,10	35 237 049	38 711
Ettemaksed teenuste eest		11 414	8 823
Varud	Lisa 4	617 089	425 547
<b>Käibevara kokku</b>		<b>37 221 987</b>	<b>1 556 036</b>
<b>Põhivara</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 5	5 268 693	5 325 780
Maa ja ehitised	Lisa 6	54 290 465	63 774 618
Seadmed		3 282 167	3 789 185
Muu inventar		474 579	616 034
Lõpetamata ehitus		11 250	411 480
<b>Põhivara kokku</b>		<b>63 327 154</b>	<b>73 917 097</b>
<b>AKTIVA kokku</b>		<b>100 549 141</b>	<b>75 473 133</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Kohustused</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed	Lisa 9	4 944 326	4 725 273
Võlad tarnijatele		552 161	636 234
Võlad töövõtjatele		200 733	169 445
Maksuvõlad	Lisa 2	5 601 578	154 030
Muud võlad	Lisa 8	10 632 833	9 281 760
Saadud ettemaksed		763 248	765 198
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>22 694 879</b>	<b>15 731 940</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Laenud	Lisa 9	26 848 720	31 793 046
Võlad emattevõtjale	Lisa 9,10	22 420 000	22 420 000
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>49 268 720</b>	<b>54 213 046</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>71 963 599</b>	<b>69 944 986</b>
<b>Omakapital</b>	Lisa 11		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 484 147	2 903 839
Aruandeaasta kasum		23 057 395	2 580 308
<b>Omakapital kokku</b>		<b>28 585 542</b>	<b>5 528 147</b>
<b>PASSIVA kokku</b>		<b>100 549 141</b>	<b>75 473 133</b>

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

12.04.2007

**KASUMIARUANNE**

(kroonides)

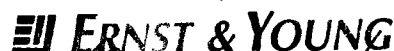
	Lisa nr.	2006	2005
Müügitulu	Lisa 12	16 867 469	15 217 655
Müüdnud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu		9 617 221	7 923 913
<b>Brutokasum</b>		<b>7 250 248</b>	<b>7 293 742</b>
Turustuskulud		998 184	1 201 253
Üldhalduskulud		1 492 019	1 233 887
Muud äritulud	Lisa 13	20 548 748	18 390
Muud ärikulud		3 367	1 063
<b>Ärikasum</b>		<b>25 305 426</b>	<b>4 875 929</b>
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		11 507	12 445
Intressikulud		2 247 258	2 297 090
Kahjum valuutakursi muutustest		12 280	10 976
<b>Aruandeaasta kasum</b>		<b>23 057 395</b>	<b>2 580 308</b>

**RAHAVOOGUDE ARUANNE**

(kroonides)

	Lisa nr.	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		25 305 426	4 875 929
Kulum	Lisa 5,6	1 958 257	1 885 658
Kasum põhivara müügist		-20 536 923	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-5 406 422	186 744
Varude muutus		-191 542	-208 356
Maksusaldode muutus		5 447 889	-878
Lühiajaliste kohustuste muutus		-12 978	405 230
Rahavood äritegevusest kokku		6 563 707	7 144 327
Rahavood investeeringutest			
Materiaalse põhivara soetus	Lisa 6	-242 082	-615 907
Lõpetamata ehitus	Lisa 6	-416 637	-268 200
Saadud intressid		11 507	12 445
Rahavood investeeringutest kokku		-647 212	-871 662
Rahavood finantseerimisest			
Tagastatud laenu	Lisa 9	-4 725 273	-4 381 059
Makstud intressid		-1 190 446	-1 989 719
Kontsernikonto muutus		250 342	0
Rahavood finantseerimisest kokku		-5 665 377	-6 370 778
<b>Rahavood kokku</b>		<b>251 118</b>	<b>-98 113</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		516 656	614 769
<b>Rahajäägi muutus</b>		<b>251 120</b>	<b>-98 113</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		767 776	516 656

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

12.04.2007

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**


(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jao- tamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
<b>31.12.04</b>	<b>40 000</b>	<b>4 000</b>	<b>1 688 007</b>	<b>1 215 832</b>	<b>2 947 839</b>
2004 aasta kasumi jaotus	0	0	1 215 832	-1 215 832	0
2005 aasta kasum	0	0	0	2 580 308	2 580 308
<b>31.12.05</b>	<b>40 000</b>	<b>4 000</b>	<b>2 903 839</b>	<b>2 580 308</b>	<b>5 528 147</b>
<b>31.12.05</b>	<b>40 000</b>	<b>4 000</b>	<b>2 903 839</b>	<b>2 580 308</b>	<b>5 528 147</b>
2005 aasta kasumi jaotus	0	0	2 580 308	-2 580 308	0
2006 aasta kasum	0	0	0	23 057 395	23 057 395
<b>31.12.06</b>	<b>40 000</b>	<b>4 000</b>	<b>5 484 147</b>	<b>23 057 395</b>	<b>28 585 542</b>

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 11



For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

12.04.2007

**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja printsiibid**

Roseni Majad OÜ 2006. 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 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 hoiseid 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 vähendamisena.

**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. 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

*For identification purposes only*

**ERNST & YOUNG**

*2.04.2007*



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 eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

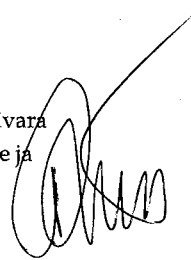
Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- 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 objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue



*For identification purposes only*

 **ERNST & YOUNG**  
22.04.2021

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 kulumi.

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. Muid 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 amortiseerimispehimeetoditest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### **Finantskohustused**

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

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

### **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 22/78 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77) 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 hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

*For identification purposes only*

**ERNST & YOUNG**

12.04.2007

### **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.



*For identification purposes only*

 **ERNST & YOUNG**

*12.04.2007*

**MAKSUD**

**Lisa 2**

31.12.06

31.12.05

	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	5 524 791	0	94 923
Sotsiaalmaks	0	47 602	0	36 498
Kinnipeetud tulumaks	0	25 054	0	19 174
Töötuskindlustus	0	1 638	0	1 908
Kohustuslik kogumispension	0	2 493	0	1 527
Erisoodustuste tulumaks	2 058	0	2 506	0
<b>Kokku</b>	<b>2 058</b>	<b>5 601 578</b>	<b>2 506</b>	<b>154 030</b>

Tähtajaks tasumata maksuvõlgu ettevõttel pole.

**MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED**

2006

2005

**Lisa 3**

Nõuded ema- ja konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (lisa 9)	35 205 533	17 673
s.h.seoses põhivara müügiga	35 183 903	0
Muud lühiajalised nõuded	31 516	21 038
<b>Kokku</b>	<b>35 237 049</b>	<b>38 711</b>

**VARUD**

2006

2005

**Lisa 4**

Ostetud kaubad müügiks	95 592	95 574
Tagavaraosad, seadmed laos	521 497	329 973
	<b>617 089</b>	<b>425 547</b>

Varusi ei ole allahinnatud.

**KINNISVARAINVESTEERINGUD**

2006

2005

**Lisa 5**

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	1 198 143	1 177 447
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	59 308	63 587
<b>Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest</b>	<b>1 138 835</b>	<b>1 113 860</b>

**Saldo 31.12.2004**

<b>Soetusmaksumuses</b>	<b>5 322 689</b>
Akumuleeritud kulum	250 214
<b>Jääkmaksumuses</b>	<b>5 072 475</b>

**2005.a. toimunud muutused**

Kinnisvarainvesteeringute soetus	250 913
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ehitusest	58 350
Arvestatud kulum	55 958

**Saldo seisuga 31.12.2005**

<b>Soetusmaksumuses</b>	<b>5 631 952</b>
Akumuleeritud kulum	306 172
<b>Jääkmaksumuses</b>	<b>5 325 780</b>

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

2004-2007

**2006.a. Toimunud muutused**

Arvestatud kulum	57 087
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	
Soetusmaksumuses	5 631 952
Akumuleeritud kulum	363 259
<b>Jääkmaksumuses</b>	<b>5 268 693</b>

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek ( Lisa 9).

**MATERIAALNE PÕHIVARA**


Lisa 6

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>					
Soetusmaksumus	68 368 336	6 231 490	908 465	201 630	75 709 921
Akumuleeritud kulum	3 572 644	1 812 566	478 538	0	5 863 748
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>64 795 692</b>	<b>4 418 924</b>	<b>429 927</b>	<b>201 630</b>	<b>69 846 173</b>
<b>2005.a.toimunud muutused</b>					
Ümberklassifitseerimine					
kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-58 350	-58 350
Ostud ja parendused	0	0	364 994	268 200	633 194
Amortisatsioonikulu	1 021 074	629 738	178 886	0	1 829 698
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>					
Soetusmaksumuses	68 368 336	6 231 490	1 273 459	411 480	76 284 765
Akumuleeritud kulum	4 593 719	2 442 304	657 424	0	7 693 446
<b>Jääkmaksumuses</b>	<b>63 774 617</b>	<b>3 789 186</b>	<b>616 035</b>	<b>411 480</b>	<b>68 591 319</b>
<b>2006.a.toimunud muutused</b>					
Põhivara müük	8 463 078	0	10 459	816 867	9 290 404
Ostud ja parendused	0	129 180	112 902	416 637	658 719
Amortisatsioonikulu	1 021 074	636 199	243 899	0	1 901 172
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>					
Soetusmaksumuses	59 905 258	6 360 670	1 375 902	11 250	67 653 080
Akumuleeritud kulum	5 614 793	3 078 503	901 323	0	9 594 618
<b>Jääkmaksumuses</b>	<b>54 290 465</b>	<b>3 282 167</b>	<b>474 579</b>	<b>11 250</b>	<b>58 058 462</b>

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 % (31.12.05 seisuga vastavalt ~42 % ja ~58%) on välja üüritud (vt. ka lisa 6)



For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

12.04.2007

## KASUTUSRENT

Lisa 7

Kasutusrendi korras on väljaüritud osaliselt ruumid Mere pst. 6E. Hinnanguliselt moodustab väljaüritud hoone osa ligikaudu 58 % (31.12.05 seisuga ligikaudu 58%) kogu põhivarana kajastatud ehitisest.

	Maa ja ehitised		
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>			
Soetusmaksumus	39 810 882		
Akumuleeritud kulum	2 674 923		
Jääkmaksumus	37 135 959		
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>			
Soetusmaksumus	31 347 804		
Akumuleeritud kulum	3 269 494		
Jääkmaksumus	28 078 310		
		2006	2005
Väljaüritud põhivara ja kinnisvarainvesteeringu üüritulu		5 957 169	5 943 081
Järgmiste aastate üüritulu	kuni 1 aasta	6 048 721	5 877 765
mittekatkestatavatest lepingutest	1-5 aastat	22 906 099	25 003 511
	üle 5 aasta	0	3 946 059
		28 954 820	34 827 335

MUUD VÕLAD	2006	2005	
Võlad ema- ja konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (lisa 9)	10 589 878	9 247 160	
Muud viitvõlad	42 955	34 600	
<b>Kokku</b>	<b>10 632 833</b>	<b>9 281 760</b>	Lisa 8

**PIKAAJALISED VÕLAD** Lisa 9

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Tähtaeg
<b>Seisuga 31.12.2006</b>					
Võlg ematettevõttele	0	22 420 000	22 420 000	3,5%	Määratlemata
Investeeringislaen	4 944 326	26 848 720	31 793 046	3,777%	29.10.2010
<b>Seisuga 31.12.2005</b>					
Võlg ematettevõttele	0	22 420 000	22 420 000	3,5%	Määratlemata
Investeeringislaen	4 725 273	31 793 046	36 518 319	2,729%	29.10.2010

For identification purposes only

12.04.2007 H

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 bilansiline 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 31.12.2006 seisuga 6 967 239 krooni. (2005: 6 716 897 ) Intresse on arvestatud 2006. aastal 272 112 krooni (2005: 268 674), mis on kajastatud finantskuludes. Seisuga 31.12.2006 tasumata intresse emaettevõttele 451 083 (2005:315 348) krooni.

Emaettevõtelt saadud pikaajalise laenu saldo on 31.12.2006 seisuga 22 420 000 (2005: 22 420 000) krooni (lisa 9).

Tehingud teiste kontserni kuuluvate ettevõtetega olid järgmised:

	2006		2005	
	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	548 074	0	477 255
<b>Kaupade ost müük kokku</b>	<b>0</b>	<b>548 074</b>	<b>0</b>	<b>477 255</b>
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	29 816 867	0	0	0
<b>Põhivara ost müük kokku</b>	<b>29 816 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emaettevõte	14 756	480 000	0	480 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	910 546	44 550	1 168 227	51 000
<b>Teenuste ost-müük kokku</b>	<b>1 168 227</b>	<b>524 550</b>	<b>1 168 227</b>	<b>531 000</b>
Emaettevõte	0	1 056 812	0	1 053 224
<b>Arvestatud laenuintressid kokku</b>	<b>0</b>	<b>1 056 812</b>	<b>0</b>	<b>1 053 224</b>

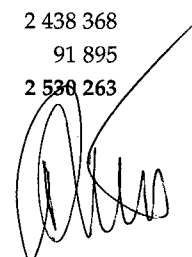
Saldod seotud osapooltega:

	31.12.06	31.12.05
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	35 205 533	17 673
<b>Lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>35 205 533</b>	<b>17 673</b>
Emaettevõte	3 544 723	2 438 368
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	77 916	91 895
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>3 622 639</b>	<b>2 530 263</b>

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

12.04.2007



**OMAKAPITAL**

Lisa 11

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 oli 28 541 542 krooni (2005: 5 484 147).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 6 279 139 krooni (2005: 1 261 354), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 22 262 403 krooni (2005: 4 222 793).

**MÜÜGITULU**

Lisa 12

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

	2006		2005	
üüriteenused	5 957 169	35%	5 943 081	39%
kommunaalteenused	1 644 307	10%	1 513 001	10%
kuulsaali teenused	8 482 383	50%	7 516 112	49%
kohviku müük	777 946	5%	134 878	1%
muud teenused	5 664	0%	110 583	1%
<b>kokku</b>	<b>16 867 469</b>	<b>100%</b>	<b>15 217 655</b>	<b>100%</b>

**Muud äritulud**

Lisa 13

	2006.a.	2005.a.
Tulu põhivara müügist	20 489 139	0
Muud äritulud	59 609	18 390
<b>Kokku</b>	<b>20 548 748</b>	<b>18 390</b>

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

12.04.2007



## SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

### OÜ Roseni Majad osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Roseni Majad raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006 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.

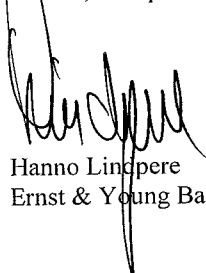
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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 OÜ Roseni Majad finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 12. aprill 2007. a




Hanno Lindpere  
Ernst & Young Baltic AS



## KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku aruandeaasta kasum summas 23 057 395 kanda eelmiste aastate jaotamata kasumi kirjele.

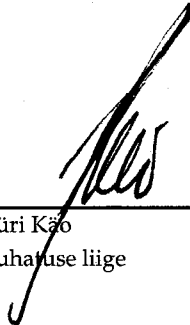


Peeter Kütt  
Volitatud isik



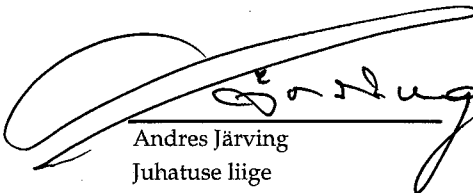
Juhatuse allkirjad 2006. majandusaasta aruandele

Roseni Majad OÜ 2006.a.majandusaasta aruande, mis on kinnitataud ainuosaniku  
poolt *16.04* 2007 otsusega, allkirjastamine *16.04* 2007.




---

Jüri Kõo  
Juhatuse liige



---

Andres Järving  
Juhatuse liige



---

Enn Kunila  
Juhatuse liige



**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 initial 'R' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.