

Roseni Majad OÜ

31.12.2002

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

16

Angela Jürgenson

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta 01.jaanuar 2002.a. - 31.detsember 2002.a.

Sisujuh

Tegevusaruanne		lk.3
Raamatupidamise aastaaruanne		lk.4
Juhatuse deklaratsioon		lk.4
Raamatupidamisbilanss		lk.5
Kasumiaruanne		lk.6
Rahavoogude aruanne		lk.6
Omakapitali muutuste aruanne		lk.7
Raamatupidamise aastaaruande lisad		lk.8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud		
arvestuspõhimõtted ja hindamiselused		lk.8
Maksud	Lisa 1	lk.10
Materiaalne põhivara	Lisa 2	lk.10
Pikaajalised võlad	Lisa 3	lk.11
Tehingud seotud osapooltega	Lisa 4	lk.11
Kasutusrent	Lisa 5	lk.12
Osakapital	Lisa 6	lk.12
Realiseerimise netokäive	Lisa 7	lk.12
Muud ärikulud	Lisa 8	lk.12
Audiitori järeldusotsus		lk.13
Majandusaasta kasumijaotamise aruanne		lk.14
Juhatuse allkirjad		lk.15
Osanike nimekiri		lk.16

OÜ Roseni Majad 2002 aasta tegevusaruanne

OÜ Roseni Majad netokäive 2002. aastal oli 8,5 miljonit krooni, millest 4,8 miljonit moodustas käive ruumide üürimisest ja 2,6 miljonit krooni Kuulsaali teenuste müügist. Aruandeaasta kahjumiks kujunes 297,5 tuhat krooni.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2002 oli 80,0 miljonit krooni.

Roseni Waba Aja Wabrikus alustas 2002. aasta veebruarikuus tegevust 12 rajaline moodne bowlingusaal Kuulsaal. Sama aasta sügisel alustas Kuulsaali juures tegevust piljardisaal. 2002. aasta juunikuus põlengus kannatada saanud publi Scotland Yard ruumid taastati kindlustushüvitist kasutades sama aasta novembrikuuks. Seoses kasiinõriks üüritud ruumide kavandatus kauem kestnud ettevalmistamise ja sisustamisega lükkus kasiino avamine 2003. aasta kevadesse. Vabadest ruumidest on välja üürimata kontoriruumid suurusega 100 m² hoone teisel korrusel

Kuulsaali tegevuse käivitamiseks oli seatud peamiseks eesmärgiks ettevõtte tegevusala laiem tutvustamine ja saali kasutatavuse suurendamine. Kuulsaali keskmine radade hõivatus oli ligikaudu 19% saali lahtiolekuajast

Ettevõttes oli 2002. Aastal 10 töötajat, neist 8 olid seotud Kuulsaali tegevusega. Töötajate palgafond kokku oli 2002. Aastal 700,3 tuhat krooni. Juhatuse tööd ei tasustatud.

Ettevõtte peamiseks eesmärgiks 2003. aastal on käivitada koostöö üürnikega tutvustamiseks laiemalt vabaaja veetmise keskust Roseni Waba Aja Wabrik'una ja suurendada Kuulsaali külastatavust ning müügikäivet. Mere pst 6e kinnistu hoonestamata osa kavandamiseks on käivitatud detailplaneeringu koostamine



Peeter Kütt



01.06.2003

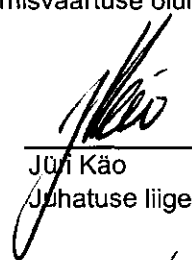
JUHATUSE DEKLARATSIOON.

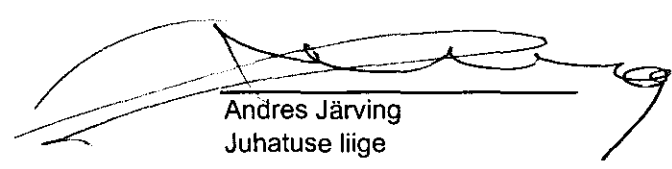
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 12 toodud Roseni Majad OÜ 2002.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

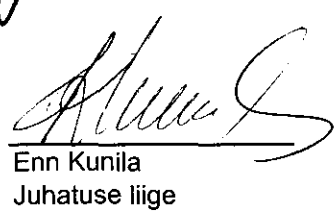
Roseni Majad OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud seisuga 31.12.2002.a. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumijaotus ettepanekust.

Kinnitame kogu meie käsutuses oleva informatsiooni põhjal järgmist:

- 1.Meil ei ole andmeid oluliste majandustehingute kohta, mis oleksid mingil põhjusel jäänud raamatupidamises kajastamata.
- 2.Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Juhatuse hinnangul on Roseni Majad OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.
- 3.Kõik varad, mis on kajastatud raamatupidamises, olid aruandepäeval ettevõtte omand ja kõik varad, mis olid ettevõtte omanduses aruandepäeval, on kajastatud aastaaruandes.
- 4.Kõik aruandepäeval ettevõttel olnud võlad ja ja muud kohustused on kajastatud aastaaruandes. Meil ei ole andmeid peale aastaaruandes esitatud oluliste kohustuste, ja näiteks lahendamata või potentsiaalsete juriidiliste tüliküsimuste kohta.
- 5.Ettevõttel ei ole tuleviku jaoks tegevuskavasid, mis võiksid nõuda varade või kohustuste raamatupidamisväärtuse olulist korrigeerimist.

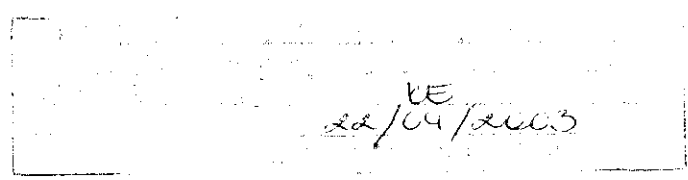

Jüri Kõo
Juhatus liige


Andres Järving
Juhatus liige


Enn Kunila
Juhatus liige


Indrek Vanaselja
Juhatus liige

Tallinn, 22.aprill 2003



2003

RAAMATUPIDAMISBILANSS

(kroonides)

AKTIVA

Käibevara

Raha ja pangakontod
Ostjatelt laekumata arved
Kontsernikonto nõue
Muud lühiajalised nõuded
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud
Varud

Käibevara kokku

Põhivara

Maa ja ehitised
Seadmed
Muu inventar
Akumuleeritud põhivara kulum
Lõpetamata ehitus
Ettemaksed põhivara eest

Põhivara kokku

AKTIVA kokku

PASSIVA

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Kohustus kontsernikonto ees
Pikaajaliste pangalaenuade tagasimaksed järgneval perioodil
Ostjate ettemaksed
Hankijatele tasumata arved
Võlad emaettevõttele
Maksuvõlad
Võlad töövõtjatele
Muud viitvõlad
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud

Lühiajalised kohustused kokku

Pikaajalised kohustused

Pangalaenud
Võlad emaettevõttele

Pikaajalised kohustused kokku

Kohustused kokku

Omakapital

Osakapital
Reservkapital
Eelmiste perioodide jaotamata kasum
Aruandeaasta kahjum/kasum

Omakapital kokku

PASSIVA kokku

Lisa nr.	31.12.2002	31.12.2001
	338 916	101 489
	1 192 749	784 314
	0	263 231
	340 797	
Lisa 1	1 667	3 037 330
	10 753	0
	70 868	0
	1 955 750	4 186 364
Lisa 2	73 414 465	40 986 528
	6 165 590	0
	875 459	0
	-2 408 060	-603 867
	0	24 770 908
	0	6 313 750
	78 047 454	71 467 319
	80 003 204	75 653 683
Lisa 4	995 111	0
Lisa 3	8 875 322	0
	333 366	290 678
	754 021	7 475 280
Lisa 4	6 777	0
Lisa 1	81 996	0
	108 472	5 897
	25 359	1 551
	463 106	243 696
	11 643 530	8 017 102
Lisa 3	44 983 151	43 962 536
Lisa 3, 4	22 420 000	22 420 000
	67 403 151	66 382 536
	79 046 681	74 399 638
Lisa 6	40 000	40 000
	4 000	4 000
	1 210 045	466 608
	-297 522	743 437
	956 523	1 254 045
	80 003 204	75 653 683

[Handwritten signature]

[Handwritten date: 22/04/2003]

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr.	2002	2001
Realiseerimise netokäive	Lisa 7	8 502 262	3 654 394
Realiseeritud toodete kulu		4 733 900	1 436 891
Brutokasum		3 768 362	2 217 503
Turustuskulud		607 536	52 298
Üldhalduskulud		513 830	613 062
Muud äritulud		165 598	5 204
Muud ärikulud	Lisa 8	32 210	366
Ärikasum		2 780 384	1 556 981
Finantstulud		2 955	550
Finantskulud		3 080 861	814 094
Aruandeaasta kahjum / kasum		-297 522	743 437

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

		2002	2001
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		2 780 384	1 556 981
Kulum	Lisa 2	1 804 193	395 173
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-496 754	-935 512
Varude muutus		-70 868	0
Maksusaldode muutus	Lisa 1	3 117 659	-1 844 537
Lühiajaliste kohustuste muutus		-6 326 001	3 692 074
<u>Rahavood äritegevusest kokku</u>		<u>808 613</u>	<u>2 864 179</u>
Rahavood investeeringutest			
Materiaalse põhivara soetus	Lisa 2	-8 384 327	0
Lõpetamata ehitus		0	-24 770 908
Ettemaksed põhivara eest		0	-6 313 750
Saadud intressid		2 955	550
<u>Rahavood investeeringutest kokku</u>		<u>-8 381 372</u>	<u>-31 084 108</u>
Rahavood finantseerimisest			
Kontsernikomnto kohustuse muutus	Lisa 4	995 111	0
Saadud pikaajalised laenud		10 537 448	43 962 536
Tagastatud laenu		-641 512	-14 827 024
Makstud intressid		-3 080 861	-814 094
<u>Rahavood finantseerimisest kokku</u>		<u>7 810 186</u>	<u>28 321 418</u>
Rahavood kokku		237 427	101 489
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		101 489	0
Rahajäägi muutus		237 427	101 489
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		338 916	101 489

22/04/2005

[Handwritten signature]

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
31.12.2000	40 000	0	0	470 608	510 608
2000 kasumi jaotamine	0	4 000	-4 000	-470 608	-470 608
2001 aasta kasum	0	0	0	743 437	743 437
31.12.2001	40 000	4 000	466 608	743 437	1 254 045
31.12.2001	40 000	4 000	466 608	743 437	1 254 045
2001 kasumi jaotamine	0	0	743 437	-743 437	0
2002 aasta kahjum	0	0	0	-297 522	-297 522
31.12.2002	40 000	4 000	1 210 045	-297 522	956 523

Handwritten signature

22/04/2005

12.04.2003

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED JA HINDAMISALUSED

Roseni Majad OÜ 2002.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja EÜ direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Roseni Majad OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3 kuulisi deposiite.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi arveid eraldi.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse keskmise hinna meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähedes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimis-maksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest, kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest ning ehituse soetusmaksumusse arvestatakse ehitusaegsed laenuintressid.

Põhivarana on kajastatud varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooni norm määratakse igale põhivarale eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Varad mille maksumus on alla 10 000 krooni, kuid tööiga üle ühe aasta, kantakse kuludesse nende soetamisel.

Hoone amortiseerimisel on kasutatud erinevaid amortisatsioonimäärasid hoone põhikonstruktsioonidele ja hoones olevatele tehnosüsteemidele.

Amortisatsiooni määrad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	1,4-2%
Hoones olevad tehnosüsteemid	4-5%
Masinaid ja seadmed	10%
Muu inventar	10-30%
Maad ei amortiseerita	

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil

12/04/2003

3.1 -06- 2003

1)rentnik ei saa ühepoolselt enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid makseid;
2)renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.
Kõik ülejäänud kajastatakse kasutusrendina.
Kasutusrendile antud vara kajastatakse tavakorras põhivarana.

Alates 1.jaanuarist 2003 välja kuulutatvate dividendide osas hakatakse vastavalt kehtivale seadusemuudatusele dividendide tulumaksu kajastama dividendide välja kuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2002 on ümberhinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Seotud osapoolteks loetakse

- kontserni kuuluvaid ettevõtteid
- juhatuse liikmeid
- ettevõtte töötajaid

MAKSUD
(kroonides)

	31.12.2002		31.12.2001	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	48 359	3 028 532	0
Sotsiaalmaks	0	19 370	4 638	0
Kinnipeetud tulumaks	0	13 015	3 393	0
Töötuskindlustus	0	1 252	0	0
Erisoodustuste tulumaks	1 667	0	767	0
Kokku	1 667	81 996	3 037 330	0

Tähtjaks tasumata maksuvõlgu ettevõttel pole.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2002 oli 912 523 krooni. (2001: 1 210 045)

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 237 256 krooni (2001: 314 612), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 675 267 krooni (2001: 895 433).

MATERIAALNE PÕHIVARA
(kroonides)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed põhivara eest	Kokku
Soetusmaksumus	21 227 870	19 758 658	0	0	24 770 908	6 313 750	72 071 186
31.12.2001							
Sissetulek	0	32 427 937	6 165 590	875 459	0	0	39 468 986
s.h. lõpetamata ehitusest	0	24 770 908	0	0	-24 770 908	0	-24 770 908
s.h. ettemaksetest	0	0	6 313 750	0	0	-6 313 750	-6 313 750
Soetusmaksumuses	21 227 870	52 186 595	6 165 590	875 459	0	0	80 455 514
31.12.2002							
Akumuleeritud kulum	0	603 867	0	0	0	0	603 867
31.12.2001							
Arvestatud kulum 2002	0	1 102 115	565 179	136 899	0	0	1 804 193
Akumuleeritud kulum	0	1 705 982	565 179	136 899	0	0	2 408 060
31.12.2002							
Jääkmaksumus 31.12.01	21 227 870	19 154 791	0	0	24 770 908	6 313 750	71 467 319
Jääkmaksumus 31.12.02	21 227 870	50 480 613	5 600 411	738 560	0	0	78 047 454

Ehitiste soetusmaksumuses on kapitaliseeritud ehitusaegsed intressid summas 775 986 krooni, sellest 2002.aastal 419 654 krooni ja 2001.aastal 356 332 krooni.

Lisa 3

PIKAAJALISED VÕLAD

(kroonides)

	Lühiajaline 31.12.02	Pikaajaline 31.12.02	Saldo 31.12.02	Intressi- määr	Tähtaeg
Võlg emaettevõttele	0	22 420 000	22 420 000	0%	Määratlemata
Investeeringislaen	8 875 322	44 983 151	53 858 473	6,266%	29.10.2010

	Lühiajaline 31.12.01	Pikaajaline 31.12.01	Saldo 31.12.01	Intressimäär	Tähtaeg
Võlg emaettevõttele	0	22 420 000	22 420 000	0%	Määratlemata
Investeeringislaen	0	43 962 536	43 962 536	6,309%	29.10.2010

Laenu tagatiseks on seatud kinnistutele Mere pst.6/6E hüpoteek väärtuses 54,5 miljonit krooni ja emaettevõtte AS NG Investeeringud garantii.

Kõrvalnõuetena on sissekantud kinnistusraamatusse 10 miljonit krooni, millega tagatakse muud hüpoteegipidaja nõuded.

Seisuga 31.12.2002 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused lühiajalisi varasid 9 687 780 krooni. Emaettevõtte on kinnitanud oma valmisolekut vajadusel finantseerida ettevõtte kohustuste täitmist.

Lisa 4

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Roseni Majad OÜ on liitunud kontsernikonto lepinguga, mille kohaselt vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kohustus kontsernikonto ees oli 31.12.2002 seisuga 995 111 krooni. (2001: nõue 263 231) Intresse on makstud 2002.aastal 32 105 krooni (2001: 624 799), mis on kajastatud finantskuludes. Seisuga 31.12.2002 tasumata intresse emaettevõttele 6 777 krooni (2001: 0).

Emaettevõttelt saadud pikaajalise laenu saldo on 22 420 000 krooni (2001: 22 420 000) (lisa 3).

Tehingud teiste kontserni kuuluvate ettevõtetega olid järgmised

Seotud osapool	2002		2001	
	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
AS Liviko	655 233	21 380	641 105	0

Saldod seotud osapooltega	2002	2001
<u>Lühiajalised nõuded</u>		
AS Liviko	11 532	10 642
<u>Lühiajalised kohustused</u>		
AS Liviko	3 865	0

KE
22/04/2003

31.03.2003

Lisa 5

KASUTUSRENT

Kasutusrendi korras on väljarenditud osaliselt ruumid Mere 6 ja 6E.

	2002	2001
Kasutusrendile antud vara soetusmaksumus	71 171 656	40 986 528
Kasutusrendile antud vara akumulieeritud kulum	1 626 060	603 867
Kasutusrendi tulu	4 844 018	2 927 168

Lisa 6

OSAKAPITAL

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

Lisa 7

NETOKÄIVE (kroonides)

Roseni Majad OÜ netokäive on 100% osutatud Eestis ning koosneb

	2002.majandusaasta		2001.majandusaasta	
renditeenused	4 844 018	57%	2 927 168	80%
kommunaalteenused	905 459	10%	697 319	19%
kuulsaali teenused	2 603 959	31%	0	0%
muud teenused	148 826	2%	29 907	1%
kokku	8 502 262	100%	3 654 394	100%

Lisa 8

MUUD ÄRIKULUD

Ettevõtte sai kindlustushüvitisi 2002 aastal 1 164 559 krooni. Kahjude likvideerimiseks kulutati 1 195 018 krooni. Vahe 30 459 krooni on kajastatud muudes ärikuludes.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 KE
 22/04/2003

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Roseni Majad OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ (ettevõtte) 31. detsembril 2002 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4-12 ja mille eest vastutab ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2002 ja 2002. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.



Urmas Kaarlep

AS PricewaterhouseCoopers



Kersti Liibert

Vannutatud audiitor

22. aprill 2003

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE

Aruandeaasta kahjum summas 297 522 krooni kanda eelmiste aastate jaotamata kasumi arvele.



01.06.2003

Juhatuse allkirjad 2002. majandusaasta aruandele

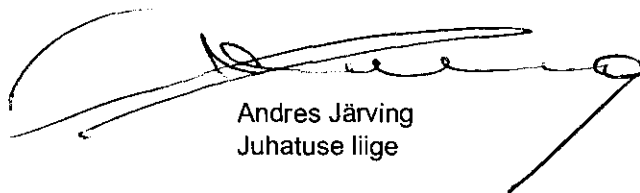
Roseni Majad OÜ 2002.a.majandusaasta aruande, mis on kinnitataud ainuosaniku

poolt03.06.2003 otsusega, allkirjastamine03.06.2003

Jüri Kào
Juhatuse liige



Andres Järving
Juhatuse liige



Enn Kunila
Juhatuse liige



Indrek Vanaselja
Juhatuse liige



01.06.2008

OSANIKE NIMEKIRI.

Roseni Majad OÜ osakapitali moodustab üks osa, mis kuulub AS NG Investeeringud,
reg.kood 10281968, Hobujaama 4, Tallinn

ASSE-00000000