

023434

Harju Maakohus
Registriesakond

SIKSI TULNUD

11.04.2008

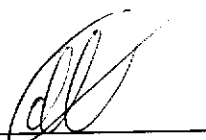
Imbi Hunt 26

**OÜ RODEN INVEST
2007.A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA
ARUANNE**

Äriregistri nr.	10861269
Juriidiline aadress:	Laki 9a
	10621 Tallinn
	Eesti Vabariik
Telefon:	372 6 507 901
Faks:	372 6 507 900
Põhitegevusala	Renditeenuste osutamine
Majandusaasta algus	01.jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31.detsember 2007
Tegevjuht	Mati Tänav
Audiitor	Toomas Villems

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	13
Lisa 2 Raha ja pangakontod	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksud	13
Lisa 5 Varud	14
Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõtjad	15
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Kapitalirent	16
Lisa 9 Kasutusrent	16
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Omakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 16 Roden Invest OÜ (emaettevõtte) bilanss	20
Lisa 17 Roden Invest OÜ (emaettevõtte) kasumiaruanne	21
Lisa 18 Roden Invest OÜ (emaettevõtte) rahavoogude aruanne	22
Lisa 19 Roden Invest OÜ (emaettevõtte) omakapitali muutuste aruanne	23
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	24
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	25
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	25



ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Roden Invest põhitegevus on kinnisvara arendus ja rendile andmine. Ettevõttel on 60%-line osalus tütaretevõttes Santora Kinnisvara OÜ, kes omakorda omab 100%-list osalust OÜ-s Sombrero.

Juriidiline aadress:	Laki 9 a 10621 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10861269
Telefon:	372 650 79 10
Faks:	372 650 79 00
Audiitor:	Toomas Villems



TEGEVUSARUANNE

OÜ Roden Invest („emaettevõtte“) alustas majandustegevust 2002.a. aprillis, ettevõtte põhitegevuseks oli kinnisvara arendus ja ruumide rendile andmine. OÜ Santora Kinnisvara („tütarettevõtte“) peamiseks tegevusalaks on samuti kinnisvaratehingud, tegevust alustati 2005 aastal.

2007.a. alustasid OÜ Roden Invest osanikud (kellele jagunemiseelselt kuulus võrdne osalus OÜ Roden Invest osakapitalis) ettevõtte jagunemist eraldumise teel. Jagunemise tulemusena (viidi lõpule 2008.a.) jäi OÜ Roden Invest ainuosanikuks Mati Tänav ja OÜ Roden Invest eraldumise tulemusena asutatud uue äriühingu Equal Invest OÜ ainuosanikuks sai seni OÜ-s Roden Invest 50%-list osalust omanud Valdeko Kluge.

Konsolideerimisgrupi struktuur

OÜ Roden Invest kontserni kuulus 2007. aastal OÜ Roden Invest, tema 60%-lise osalusega tütarettevõtte OÜ Santora Kinnisvara ja OÜ Santora Kinnisvara 100%-lise osalusega tütarettevõtte OÜ Sombrero. Emaettevõtte tegevusvaldkonnaks on tootmis- ja äripindade rendile andmine.

Emaettevõtte Roden Invest OÜ käive 2007.a. 386 000 (2006: 407 500) krooni, puhaskasum 248 684

(2006: 3 327 691), omakapital 3 356 845 (2006: 4 038 820) krooni.

Tütarettevõtte Santora Kinnisvara OÜ käive 2007.a. oli 1 750 000 (2006: 960 000) krooni, puhaskasum 1 042 221 (2006: 8 121 808), omakapital 2 084 120 (2006: 13 852 549) krooni.

Tütarettevõtte Sombrero OÜ käive 2007.a. oli 58 897 023 (2006: 51 598 478) krooni, puhaskasum 2 320 672 (2006: 7 485 446), omakapital 7 071 321 (2006: 12 850 650) krooni.

Juhtimisstruktuur

OÜ Roden Invest juhatus on kaheliikmeline. Juhatuse liikmetele liikmelisuse eest tasu ei maksta. Kõik haldamisteenused ostetakse sisse.

Kontserni tähtsamad näitajad

	2007	2006	2005
Majandustegevus			
Müügitulu (tuh kr)	59 362,02	51 095,96	34 487,40
Käibe kasv %	16,18%	48,16%	68,70%
Ärikasum (tuh.kr)	6601,56	8556,2	5 289,2
Ärikasumi määr %	11,12%	16,74%	15,30%
Puhaskasum (tuh kr)	2 459,75	4 527,40	2 050,70
Kasumi kasv	-45,67%	120,77%	36,30%
Puhasrentaabilus	4,14%	8,86%	5,90%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,69	4,2	3,1
ROA	10,67%	17,14%	14,60%
ROE	27,54%	31,98%	24,00%

Emaettevõtte tähtsamad näitajad

	2007	2006
Majandustegevus		
Müügitulu (tuh kr)	386,00	407,50
Käibe kasv %	-5,28%	-7,39%
Ärikasum (tuh.kr)	360,87	3368,32
Ärikasumi määr %	93,49%	826,58%
Puhaskasum (tuh kr)	248,68	3 327,69
Kasumi kasv	-92,53%	843,27%
Puhasrentaabilus	64,43%	816,61%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5354,01	15916,3
ROA	7,41%	82,39%
ROE	7,41%	82,39%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2007 – müügitulu 2006) / müügitulu 2006 * 100

Ärikasumimäär (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2007 – puhaskasum 2006) / puhaskasum 2006 * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 22 toodud OÜ Roden Invest konsolideeritud 2007. 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. OÜ Roden Invest ning konsolideerimisgruppi kuuluvad OÜ Santora Kinnisvara ja OÜ Sombrero on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Juhatus liige
Mati Tänav

Tallinn, 30. juuni 2008

Juhatus liige

Konsolideeritud bilanss
 (kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	2 274 774	8 356 666
Nõuded ja ettemaksed	3	7 980 976	9 061 999
Varud	5	0	78 464
Käibevara kokku		10 255 750	17 497 129
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	1 525 000	0
Materiaalne põhivara	7	11 262 727	8 923 698
Põhivara kokku		12 787 727	8 923 698
VARAD KOKKU		23 043 477	26 420 827
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8,11	1 842 930	1 284 144
Võlad ja ettemaksed	12	4 232 936	2 891 237
Lühiajalised kohustused kokku		6 075 866	4 175 381
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8,11	8 034 719	8 087 440
Pikaajalised kohustused kokku		8 034 719	8 087 440
KOHUSTUSED KOKKU		14 110 585	12 262 821
Omakapital	13		
Vähemusesalus		3 646 176	5 541 019
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Ülekurss		1 149 065	1 149 065
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 633 263	2 896 509
Aruandeaasta kasum		2 460 388	4 527 413
OMAKAPITAL KOKKU		8 932 892	14 158 006
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		23 043 477	26 420 827



 12.09.08
 N

Konsolideeritud kasumiaruanne
 (kroonides)

(Skeem 1)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	14	59 362 023	51 095 975
Muud äritulud		53 575	39 171
Kaubad, toore, materjal ja teenused		33 774 245	31 178 402
Muud tegevuskulud		3 068 761	1 881 444
Tööjõu kulud		11 094 587	6 479 380
Palgakulu		3 700 327	2 158 765
Sotsiaalmaks		14 794 914	8 638 145
Tööjõu kulud kokku		1 088 990	799 332
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	87 125	81 630
Muud ärikulud			
Ärikasum		6 601 563	8 556 193
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-503 097	-173 994
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-874	-201
Muud finantstulud ja -kulud		255 062	36 345
		-248 909	-137 850
Kasum enne tulumaksustamist		6 352 654	8 418 343
Tulumaks		2 547 109	642 207
Aruandeaasta puhaskasum		3 805 545	7 776 136
S.h. Emaettevõtte osa puhaskasumist		2 460 388	4 527 413
Vähemusosaluse osa kasumist		1 345 157	3 248 723



 12.09.07


Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		6 601 563	8 556 193
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	1 088 990	799 332
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahak.		-34 786	-39 171
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		2 674 680	-3 677 175
Varude muutus	5	78 464	-72 310
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 336 540	839 518
Tasutud tulumaks	13	-2 547 109	-642 207
Makstud intressid		-497 939	-165 830
Kokku rahavood äritegevusest		8 700 403	5 598 350
Rahavood investeerimistegevusest			
Soetatud sidusettevõtte osad	6	-1 525 000	0
Materiaalse põhivara soetus	7	-4 682 894	-3 664 004
s.h.kapitalirendiga		3 673 898	2 384 000
Materiaalse põhivara müük	7	1 289 661	59 322
Antud laenud	15	0	-45 000
Antud laenude tagasimaksed	15	0	45 000
Saadud intressid		254 055	36 298
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-990 280	-1 184 384
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	10	0	4 300 000
Saadud laenude tagasimaksed	10	-627 306	-311 510
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	8	-2 540 526	-486 039
Jagunemislepingu alusel makstud raha		-1 592 650	0
Makstud dividendid	13	-9 030 659	-2 150 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-13 791 141	1 352 451
Rahavood kokku		-6 081 018	5 766 417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	8 356 666	2 590 450
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 081 018	5 766 417
Valuutakursi muutuste mõju		-874	-201
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	2 274 774	8 356 666



12.09.08

D

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Kokku
	Osakapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	1 149 065	4 000	4 246 509	5 439 574	3 092 296	8 531 870
Makstud dividendid	0	0	0	-1 350 000	-1 350 000	-800 000	-2 150 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4 527 413	4 527 413	3 248 723	7 776 136
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	1 149 065	4 000	7 423 922	8 616 987	5 541 019	14 158 006
Makstud dividendid	0	0	0	-5 790 659	-5 790 659	-3 240 000	-9 030 659
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	2 460 388	2 460 388	1 345 157	3 805 545
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	1 149 065	4 000	4 093 651	5 286 716	3 646 176	8 932 892

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Roden Invest 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Roden Invest on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, kuna ettevõtte on konsolideeriv üksus, kelle järgmised kolm konsolideeritud näitajat: müügitulu, bilansimaht ja töötajate arv ületavad seadusega sätestatud mahud.

Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2007. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Roden Invest (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte OÜ Santora Kinnisvara ja tema tütarettevõtte OÜ Sombrero finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber Eesti kroonidesse 31. detsembril kehtinud Eesti Panga ametliku noteeringu alusel. Aruannete ümberarvestusest tulenevad kursivahed kajastatakse omakapitalis.

Emaettevõtte eraldiseisvates aruannetes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse nende soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Tütar- ja sidusettevõtjate puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiotel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütarettevõtjate varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotel põhivaradega seotud kohustused“ (möödetuna kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtjad kajastatakse kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.)

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

B. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

C. Nõuded ostjate vastu

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

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) 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.

E. Varud

Varud võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algsest 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.



12.09.07



Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikele elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	3-5%
Muud masinad ja seadmed	10-30%
Muu inventar ja IT seadmed	20-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

G. Finantskohustused

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

H. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (2007: 22/78) 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.

I. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

J. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

K. 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 aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



12.09.08

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	500	86 452
Pangakontod	2 274 274	8 270 214
Raha ja pangakontod kokku	2 274 774	8 356 666

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	5 800 801	8 268 855
<i>s.h Ostjateilt laekumata arved</i>	<i>6 852 163</i>	<i>8 295 865</i>
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>-1 051 362</i>	<i>-27 010</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	74 550	503 911
Muud lühiajalised nõuded	1 592 650	0
Intressid	1 055	47
Ettemaksed teenuste eest	511 920	289 186
Nõuded ja ettemaksed kokku	7 980 976	9 061 999

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	74 550	18778	503 911	83
Ettevõtte tulumaks	0	3 971	0	41 076
Kinnipeetud tulumaks	0	352 537	0	233 786
Sotsiaalmaks	0	661 366	0	440 593
Kohustuslik kogumispension	0	25 304	0	16 077
Töötuskindlustusmaks	0	17 112	0	11 492
Maamaks	0	328	0	0
Kokku	74 550	1 079 396	503 911	743 107

Lisa 5 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Ettemaksed tarnijatele	0	78 464



12.09.08


Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõttjad

OÜ Santora Kinnisvara	
Asukoht	Tallinn
Põhitegevusala	Kinnisvarahaldus
Osaluse % aasta alguses	60
Soetusmaksumus 31.12.2006	60 000
Osaluse % aasta lõpus	60
Soetusmaksumus 31.12.2007	60 000
Tütarettevõtja omakapital seisuga 31.12.2007	
Osakapital	100 000
Ülekurss	4 000
Kohustuslik reservkapital	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 638 549
Aruandeaasta kasum	3 362 892
Omakapital kokku	9 115 441
Investeeriija osa omakapitalist	60%
Investeeriija osalus omakapitalist	5 469 265

2007.a. detsembris tehti ettemaks 1 525 000 krooni OÜ Firm Kinnisvara ja OÜ Polar Systems osade ostmiseks.

OÜ Santora Kinnisvara tütarettevõtte

OÜ Sombrero	
Asukoht	Tartu
Põhitegevusala	Metallitööd
Roden Invest OÜ osaluse % aasta alguses (läbi OÜ Santora Kinnisvara)	60
Soetusmaksumus 31.12.2006 (OÜ Santora Kinnisvara aastaaruandes)	40 000
Osaluse % aasta lõpus	60
Soetusmaksumus 31.12.2007 (OÜ Santora Kinnisvara aastaaruandes)	40 000
Tütarettevõtja omakapital seisuga 31.12.2007	
Osakapital	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 706 649
Aruandeaasta kasum	2 320 672
Omakapital kokku	7 071 321



12.09.08
P

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	4 707 560	2 440 108	177 788	7 325 456
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-74 260	-1 064 304	-107 715	-1 246 279
Jääkmaksumus 31.12.2005	4 633 300	1 375 804	70 073	6 079 177
2006.a. toimunud muutused				
Soetamine	95 671	3 478 071	36 532	3 610 274
Mahakandmine	0	0	-13 727	-13 727
Müük	0	-63 634	0	-63 634
Aruandeaastal arvestatud kulum	-61 932	-585 130	-44 752	-691 814
Mahakantud põhivara kulum	0	0	13 727	13 727
Müüdud põhivara kulum	0	43 483	0	43 483
Soetusmaksumus 31.12.2006	4 803 231	5 908 275	200 593	10 912 099
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-229 586	-1 620 075	-138 740	-1 988 401
Jääkmaksumus 31.12.2006	4 573 645	4 288 200	61 853	8 923 698
2007.a. toimunud muutused				
Soetamine	0	4 489 196	193 698	4 682 894
Mahakandmine	0	-54 341	-28 453	-82 794
Müük	0	-1 429 500	0	-1 429 500
Aruandeaastal arvestatud kulum	-26 706	-1 014 804	-47 480	-1 088 990
Mahakantud põhivara kulum	0	54 341	28 453	82 794
Müüdud põhivara kulum	0	174 625	0	174 625
Soetusmaksumus 31.12.2007	4 803 231	8 913 630	365 838	14 082 699
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-256 292	-2 405 913	-157 767	-2 819 972
Jääkmaksumus 31.12.2007	4 546 939	6 507 717	208 071	11 262 727

Lisa 8 Kapitalirent

Kapitalirendi kohustus	31.12.2007	31.12.2006
Masinad ja seadmed	3 316 466	2 183 094
sh makseperiood alla 1 aasta	1 143 089	656 838
sh makseperiood 1-5 aastat	2 173 377	1 526 256
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	2 540 526	486 039
Aruandeperioodil makstud intressid	128 149	35 329
Alusvaluuta	EEK	EEK
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu
Keskmine intressimäär	4,90%	4,50%



12.09.07


Kapitalirendi teel renditud vara maksumus:	31.12.2007	31.12.2006
Soetusmaksumus	4 874 542	2 553 644
Akumuleeritud kulum	-348 411	-109 753
Jääkmaksumus	4 526 131	2 443 891

Kapitalirendi kohustuste kohta on täiendavat informatsiooni lisas 10.

Lisa 9 Kasutusrent

	2007	2006
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	182 755	112 671
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed		
mittekatkestatavatest rendilepingutest:	288 276	492 596
s.h kuni 1 aasta	137 221	204 320
1-5 aastat	151 055	288 276

Lisa 10 Laenukohustused

		Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused	3 316 466	1 143 089	2 173 377	0	1,9-6,3%
Pikaajalised pangalaenud	6 561 184	699 841	5 351 647	509 695	5,04%
s.h. SEB Ühispanngast	2 548 663	339 828	1 699 140	509 695	
Hansapangast	4 012 521	360 013	3 652 507	0	
Kokku	9 877 650	1 842 930	7 525 024	509 695	

		Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused	2 183 094	656 838	1 526 256	0	1,9-7,5%
Pikaajalised pangalaenud	7 188 490	627 306	4 233 126	2 328 058	5,04%
s.h. SEB Ühispanngast	2 888 491	339 828	1 359 312	1 189 351	
Hansapangast	4 299 999	287 478	2 873 814	1 138 707	
Kokku	9 371 584	1 284 144	5 759 382	2 328 058	

Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad

Pikaajalised laenud on võetud tootmishoonete asukohaga Tartus Sepa 15B ja Sepa 15F ostmiseks. Laenu tagatiseks AS SEB Eesti Ühispanngale on hüpoteek kinnistule asukohaga Sepa 15b, Tartu (registriosa nr.39936) ja Hansapangale hüpoteek kinnistule Sepa 15F, Tartu (registriosa 3787203).



12.09.07



Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	1 712 636	1 194 760
Muud lühiajalised võlad	174902	250
Võlad töövõtjatele	1 213 852	812 908
Maksuvõlad (lisa 4)	1 079 396	743 107
Intressivõlad	15 051	9 892
Saadud ettemaksed	37 099	130 320
Võlad ja ettemaksed kokku	4 232 936	2 891 237

Lisa 13 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

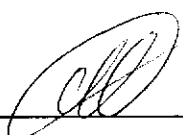
Tulumaks

2007. aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 5 790 659 krooni. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu 1 633 263 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 moodustas 4 093 651 (31. detsember 2006: 7 423 922) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summa. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 233 984 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 859 667 krooni. Seisuga 31. detsember 2007 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 5 790 659 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 633 263 krooni.

Lisa 14 Müügitulu

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	59 302 723	51 095 975
Läti	59 300	0
Kokku	59 362 023	51 095 975
Tootegrupid	2007	2006
Treppide, piirete jms. ehitus ja paigaldus EMTAK43299	58 559 880	51 048 475
Muud teenused	802 143	47 500
	59 362 023	51 095 975



12.09.08
PT

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Roden Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütarettevõtjaid;
- sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Roden Invest OÜ tehingud seotud osapooltega:

Teenuste ost-müük		2007		2006	
		Ost	Müük	Ost	Müük
Sombrero OÜ	tütarettevõtte	0	0	550 000	360 000
Rinaldo Interior OÜ	juhatusega seotud ettevõtte	0	377 525	0	0
Põhivara ost-müük		2007		2006	
		Ost	Müük	Ost	Müük
Santora Kinnisvara OÜ	tütarettevõtte	0	0	0	4 800 000
		Antud laenu	Laenu tagastus	Antud laenu	Laenu tagastus
Rinaldo Interior OÜ	juhatusega seotud ettevõtte	35 000	35 000	20 000	20 000
Revalia Promotion OÜ	juhatusega seotud ettevõtte	10 000	10 000	25 000	25 000
Santora Kinnisvara OÜ	tütarettevõtte	0	0	45 000	45 000
Kokku:		45 000	45 000	90 000	90 000

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2007.a nii nagu ka 2006.a moodustatud allahindluseid.



12.09.07
D

Lisa 16 Roden Invest OÜ (emaettevõtte) bilanss

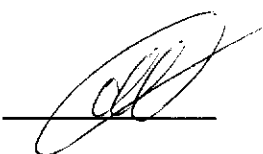
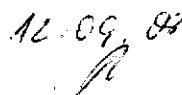
	31.12.2007	31.12.2006
VARAD		
Käibevara		
Raha	178 189	3 947 680
Nõuded ja ettemaksed	1 594 626	31 390
Käibevara kokku	1 772 815	3 979 070
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 585 000	60 000
Põhivara kokku	1 585 000	60 000
VARAD KOKKU	3 357 815	4 039 070
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	331	250
Lühiajalised kohustused kokku	331	250
KOHUSTUSED KOKKU	331	250
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 064 161	667 129
Aruandeaasta kasum	249 323	3 327 691
OMAKAPITAL KOKKU	3 357 484	4 038 820
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	3 357 815	4 039 070



12.09.08

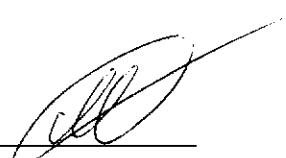

Lisa 17 Roden Invest OÜ (emaettevõtte) kasumiaruanne

	2007	2006
Müügitulu	386 000	407 500
Muud äritulud	0	3 673 363
Mitmesugused tegevuskulud	-22 298	-674 009
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-37 917
Muud ärikulud	-2832	-619
Ärikasum(-kahjum)	360 870	3 368 318
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	0	-4
Intressitulud	150 947	4 182
Finantstulud ja -kulud kokku	150 947	4 178
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	511 817	3 372 496
Tulumaks	-262 494	-44 805
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	249 323	3 327 691

12.09.08


Lisa 18 Roden Invest OÜ (emaettevõtte) rahavoogude aruanne

	2007	2006
Ärikasum	360 870	3 368 318
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	37 917
Kasum(-kahjum) põhivara müügist	0	-3 735 884
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	30 008	-24 122
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	81	-7 064
Makstud intressid	0	-4
Tasutud tulumaks	-262 494	-44 805
Kokku rahavood äritegevusest	128 465	-405 644
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	0	-463 730
Materiaalse põhivara müük	0	4 800 000
Soetatud sidusettevõtte osad	-1 525 000	0
Antud laenud	-45 000	-90 000
Antud laenude tagasimaksed	45 000	90 000
Saadud dividendid	4 860 000	1 200 000
Saadud intressid	150 353	4 124
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 485 353	5 540 394
Rahavood finantseerimistegevusest		
Jagunemislepingu alusel makstud raha	-1 592 650	0
Makstud dividendid	-5 790 659	-1 350 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 383 309	-1 350 000
Rahavood kokku	-3 769 491	3 784 750
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 947 680	162 930
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 769 491	3 784 750
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	178 189	3 947 680

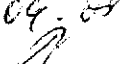


12.09.08


Lisa 19 Roden Invest OÜ (emaettevõtte) omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	817 129	861 129
Makstud dividendid	0	0	-150 000	-150 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 327 691	3 327 691
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	3 994 820	4 038 820
Makstud dividendid	0	0	-930 659	-930 659
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	249 323	249 323
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	3 313 484	3 357 484



12.09.08


SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**OÜ RODEN INVEST OSANIKELE**

Oleme auditeerinud kaasatud OÜ RODEN INVEST ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2007, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid, emaettevõtte konsolideerimata bilanssi, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ning omakapitali muutuste aruannet. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 22, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja 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 raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, 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 avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

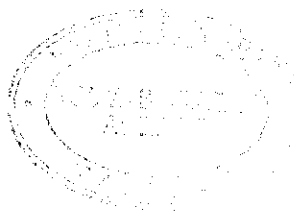
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni ja OÜ RODEN INVEST kui emaettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 12. septembril 2008.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Roden Invest juhatus teeb ettepaneku jaotada kasum summas 4 093 651 krooni, (mis koosneb eelmiste perioodide jaotamata kasumi jäägist ning 2007.a. puhaskasumist (2 460 388 krooni) alljärgnevalt:

1. dividendideks – 2 000 000 krooni



Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2007.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aruande.
OÜ Roden Invest kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest,
raamatupidamise aastaaruandest ja audiitori järeldusotsusest.
2007.a.majandusaasta aruande kinnitas OÜ Roden Invest üldkoosolek 30. juunil 2008.a



Juhatuse liige
Mati Tänav



OSANIKE NIMEKIRI seisuga 30.06.2008.a.

NIMI	Aadress	Isikukood	Osa nimi- väärtuses	Osalus %
Mati Tänav	Tallinn, Eesti	36109130329	40 000	100%

