

30 -06- 2005

lo

Roseni Majad OÜ

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

Riina Iher

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta 01.jaanuar 2004.a. - 31.detsember 2004.a.

Tegevusala: Kinnisvara haldamine

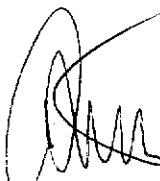


Peeter Kütt
Volitatud isik

30-06-2005

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 Kinnisvarainvesteeringud	lk.12
Lisa 4 Materiaalne põhivara	lk.13
Lisa 5 Kasutusrent	lk.13
Lisa 6 Pikaajalised võlad	lk.14
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	lk.14
Lisa 8 Omakapital	lk.15
Lisa 9 Müügitulu	lk.16
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	lk.16
Audiitori järeldusotsus	lk.17
Kasumijaotuse ettepanek	lk.18
Juhatuse allkirjad	lk.19
Osanike nimekiri	lk.20



Peeter Kütt
Volitatud isik

30-06-2005

Roseni Majad OÜ 2004 aasta tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ netokäive 2004. aastal oli 13,1 miljonit krooni, millest 7,3 miljonit krooni moodustas käive ruumide üürimisest ja 5,8 miljonit krooni Kuulsaali teenuste müügist. Aruandeaasta kasumiks kujunes 1 215,8 tuhat krooni. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2004 oli 76,6 miljonit krooni.

Roseni Waba Aja Wabrikus tegutseb kolmandat aastat 12 rajaline moodne bowlingu- ja piljardiklubi Kuulsaal. Lisaks sellele jätkavad tegevust ka kõik teised vabaaja teenust pakuvad üüriklubi.

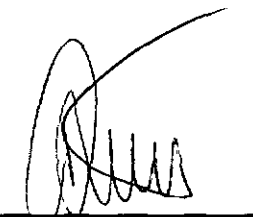
Vabadest ruumidest on välja üürimata kontoriruumid suurusega ligikaudu 100 m² hoone teisel korrusel. Seal toimuvad ümberehitustööd, mille tulemusena suureneb Liviko kaupluse müügipind umbes 51 m², laopinna alla läheb 21 m² ning üldpind suureneb samuti 21 m². Pärast seda on maja kõik vabad pinnad välja üüritud.

Kuulsaali tegevuse käivitamiseks oli seatud peamiseks eesmärgiks ettevõtte tegevusala laiem tutvustamine ja saali kasutatavuse suurendamine. Kuulsaali keskmine radade hõivatus oli III korrusel 51% ja II korrusel 43% saali lahtiolekuajast ning piljardisaalil 42%.

Ettevõttes oli 2004. aastal 10 põhikohaga töötajat, neist 8 olid seotud Kuulsaali tegevusega. Töötajate palgafond kokku oli 2004. aastal 1 179 tuhat krooni. Juhatuse tööd ei tasustatud.

Ettevõtte peamiseks eesmärgiks 2005. aastal on suurendada Kuulsaali külastatavust ning müügi käivet.

Mere pst. 6E kinnistu hoonestamata osa kavandamiseks on jätkunud detailplaneeringu koostamine ja on ettevalmistamisel tulevase uushoonestuse eskiislahendused.



Peeter Kütt
Volitatud isik



Peeter Kütt
Volitatud isik

30-06-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON.

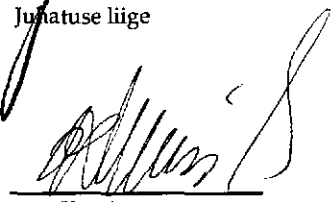
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 16 toodud Roseni Majad OÜ 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigust ja täielikkust.

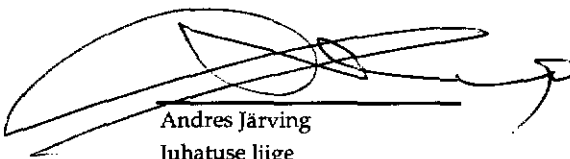
Juhatus kinnitab, et:

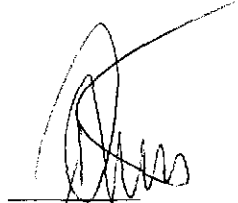
- 1.raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eest hea raamatupidamistavaga;
- 2.raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3.Roseni Majad OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tallinnas, 10.06.....2005.a.


Jür Kõo
Juhatus liige


Enn Kunila
Juhatus liige


Andres Järving
Juhatus liige


Peeter Kütt
Volitatud isik

Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Keelpäev/date 13.06.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30-06-2005

BILANSS

(kroonides)

AKTIVA	Lisa nr.	31.12.04	31.12.03
Käibevara			
Raha ja pangakontod		614 769	264 193
Ostjatelt laekumata arved		677 318	1 138 280
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-22 000	-28 000
Nõuded ema- ja konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	Lisa 7	76 273	16 325
Muud lühiajalised nõuded		28 847	16 759
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 2	0	874
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		37 633	11 956
Varud		217 191	80 307
Käibevara kokku		1 630 031	1 500 694
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 3	5 072 475	5 122 789
Maa ja ehitised	Lisa 4	68 368 336	68 327 596
Seadmed		6 231 490	6 209 490
Muu inventar		908 465	887 831
Akumuleeritud põhivara kulum		-5 863 748	-4 044 861
Lõpetamata ehitus		201 630	109 450
Põhivara kokku		74 918 648	76 612 295
AKTIVA kokku		76 548 679	78 112 989
PASSIVA			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgneval perioodil	Lisa 6	4 381 059	4 083 773
Ostjate ettemaksed		335 334	335 334
Tarnijatele tasumata arved		539 406	509 660
Võlad ema- ja konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	Lisa 7	8 614 249	7 252 060
Maksuvõlad	Lisa 2	152 402	157 197
Võlad töövõtjatele		129 640	173 598
Muud viitvõlad		20 004	32 727
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		490 427	517 255
Lühiajalised kohustused kokku		14 662 521	13 061 604
Pikaajalised kohustused			
Pangalaenu	Lisa 6	36 518 319	40 899 378
Võlad emaettevõtjale	Lisa 6,7	22 420 000	22 420 000
Pikaajalised kohustused kokku		58 938 319	63 319 378
Kohustused kokku		73 600 840	76 380 982
Omakapital	Lisa 8		
Osakapital		40 000	40 000
Reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 688 007	912 523
Aruandeaasta kasum		1 215 832	775 484
Omakapital kokku		2 947 839	1 732 007
PASSIVA kokku		76 548 679	78 112 989

Peeter Kütt
Volitatud isik

30-06-2005

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr.	2004	2003
Müügitulu	Lisa 9	13 117 539	12 036 748
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu		6 561 186	6 247 988
Brutokasum		6 556 353	5 788 760
Turustuskulud		1 053 071	660 780
Üldhalduskulud		1 162 498	1 024 931
Muud äritulud		376	114 306
Muud ärikulud		994	2 500
Ärikasum		4 340 166	4 214 855
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulu		546	0
Intressikulu		3 112 456	3 421 362
Kahjum valuutakursi muutustest		12 424	18 009
Aruandeaasta kasum		1 215 832	775 484

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr.	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 340 166	4 214 855
Kulum	Lisa 3,4	1 869 201	1 836 701
Äritegevusega seotud nõuete muutus		357 249	388 979
Varude muutus		-136 884	-9 439
Maksusaldode muutus		-3 921	75 994
Lühiajaliste kohustuste muutus		518 179	25 850
Rahavood äritegevusest kokku		6 943 990	6 532 940
Rahavood investeeringutest			
Materiaalse põhivara soetus	Lisa 4	-83 373	-292 093
Lõpetamata ehitus	Lisa 4	-92 180	-109 450
Saadud intressid		546	257
Rahavood investeeringutest kokku		-175 007	-401 286
Rahavood finantseerimisest			
Antud/saadud rahalised vahendid kontsernikontole		-2 940	5 724 411
Tagastatud laenu	Lisa 6	-4 083 773	-8 875 322
Makstud intressid		-2 331 694	-3 055 466
Rahavood finantseerimisest kokku		-6 418 407	-6 206 377
Rahavood kokku		350 576	-74 723
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		264 193	338 916
Rahajäät muutus		350 576	-74 723
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		614 769	264 193

Peeter Kütt
Volitatud isik

Identifitseeritud ainult identifitseerimiseks initialed/initials	
AS	
Kuupäev/date	13.06.05
Prigovatarhous Oopars, Tallinn	

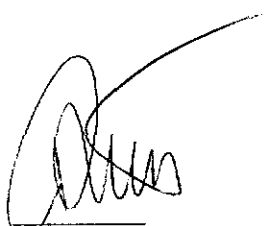
30-06-2005

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Reservkapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum (-kahjum)	Kokku
31.12.02	40 000	4 000	1 210 045	-297 522	956 523
2002 aasta kahjumi jaotus	0	0	-297 522	297 522	0
2003 aasta kasum	0	0	0	775 484	775 484
31.12.03	40 000	4 000	912 523	775 484	1 732 007
31.12.03	40 000	4 000	912 523	775 484	1 732 007
2003 aasta kasumi jaotus	0	0	775 484	-775 484	0
2004 aasta kasum	0	0	0	1 215 832	1 215 832
31.12.04	40 000	4 000	1 688 007	1 215 832	2 947 839

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 8.



Peeter Kütt
Volitatud isik

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>AS</u> Kuupäev/date <u>13.06.05</u> Põhivaterhous/Oepers, Tallinn
--

30-06-2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja printsiibid Lisa 1

Roseni Majad OÜ 2004. 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 hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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.

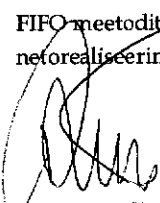
Muud nõuded

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 laekuv 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 netoreaaliseerimismaksumus.


Peeter Kütt
Volitatud isik

Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks	
initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS
Kuupäev/date	13.06.05.
PööbwaterhouseCoopers, Tallinn	

30-06-2005

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 materiaalsest 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langemisest tulenevad allahindlused.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

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 3-10 aastat

Maad ei amortiseerita.

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

Peeter Kütt
Volitatud isik

Initsialiseeritud ainult identitiseerimiseks	
initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS
Kuupäev/date	13.06.05
Prigwaterhouse Ojaars, Tallinn	

30-06-2005

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 ettevõttele. 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 amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised 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 maksmisele kuuluvas summas.

Ettevõtte tulumaks

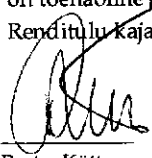
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 (kuni 31.detsember 2004 kehtis maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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.


Peeter Kütt
Volitatud isik

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS
Kuupäev/date	13.06.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

30-06-2005

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.



Peeter Kütt
Volitatud isik

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS
Kuupäev/date	13.06.05.
PrigowaterhouseOopors, Tallinn	

30.06.2005

MAKSUD

Lisa 2

31.12.04

31.12.03

	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	108 644	0	108 567
Sotsiaalmaks	0	25 844	0	27 700
Kinnipeetud tulumaks	0	13 813	0	18 533
Töötuskindlustus	0	1 367	0	1 747
Kohustuslik kogumispension	0	940	0	650
Erisoodustuste tulumaks	0	1 794	874	0
Kokku	0	152 402	874	157 197

Tähtajaks tasumata maksuvõlgu ettevõttel pole.

KINNISVARAINVESTEERINGUD

Lisa 3

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 033 621	989 052
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	55 820	52 127
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	977 801	936 925

Saldo 31.12.2003

Soetusmaksumuses	5 322 689
Akumuleeritud kulum	199 900
Jääkmaksumuses	5 122 789

2004.a. toimunud muutused

Arvestatud kulum	50 314
-------------------------	---------------

Saldo seisuga 31.12.2004

Soetusmaksumuses	5 322 689
Akumuleeritud kulum	250 214
Jääkmaksumuses	5 072 475

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek (Lisa 6).



Peeter Kütt
Volitatud isik

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS
Kuupäev/date	13.06.05.
Pääsotsiaalmaksuagent, Tallinn	

30-06-2005

MATERIAALNE PÕHIVARA

Lisa 4

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003					
Soetusmaksumus	68 327 596	6 209 490	887 832	109 450	75 534 368
Akumuleeritud kulum	2 551 778	1 186 860	306 223	0	4 044 861
Jääkmaksumus	65 775 818	5 022 630	581 609	109 450	71 489 507
2004.a.toimunud muutused					
Ostud ja parendused	40 740	22 000	20 633	92 180	175 553
Amortisatsioonikulu	1 020 866	625 706	172 315	0	1 818 887
Saldo seisuga 31.12.2004					
Soetusmaksumuses	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
Jääkmaksumuses	64 795 692	4 418 924	429 927	201 630	69 846 173

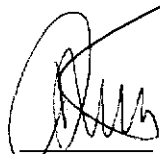
Kinnistu Mere pst. 6E renditakse osaliselt välja ja osaliselt kasutatakse oma ettevõtluses. Kuna kinnistut ei saa usaldusväärselt jaotada kinnisvarainvesteeringuks ja põhivaraks, siis on kinnistu tervikuna kajastatud bilansis põhivarana. Hinnanguliselt kasutab ettevõtte enda tegevuses ~38 % ehitistest ja ~ 62 % on välja üüritud (vt. ka lisa 5)

KASUTUSRENT

Lisa 5

Kasutusrendi korras on väljaüüritud osaliselt ruumid Mere pst. 6E. Hinnanguliselt moodustab väljaüüritud hoone osa ligikaudu 62 % kogu põhivarana kajastatud ehitistest.

	Maa ja ehitised
Saldo seisuga 31.12.2003	
Soetusmaksumus	42 408 607
Akumuleeritud kulum	1 198 640
Jääkmaksumus	41 209 966
Saldo seisuga 31.12.2004	
Soetusmaksumus	42 433 902
Akumuleeritud kulum	1 832 257
Jääkmaksumus	40 601 645



Peeter Kütt
Volitatud isik

Initsiaalideks ainult identifitseerimiseks initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS
Kuupäev/date	13.06.05
Priigwaterhouse Ooepers, Tallinn	

30-06-2005

		2004	2003
Väljauüritud põhivara üüritulu		5 752 414	5 620 471
Järgmiste aastate üüritulu	kuni 1 aasta	5 864 588	5 771 693
mittekatkestatavatest lepingutest	1-5 aastat	25 512 430	24 798 405
	üle 5 aasta	11 246 837	17 825 450
		42 623 855	48 395 548

PIKAAJALISED VÕLAD

Lisa 6

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Tähtaeg
Seisuga 31.12.2004					
Võlg emaeettevõttele	0	22 420 000	22 420 000	3,5%	Määratlemata
Investeeringislaen	4 381 059	36 518 319	40 899 378	3,709%	29.10.2010
Seisuga 31.12.2003					
Võlg emaeettevõttele	0	22 420 000	22 420 000	3,5%	Määratlemata
Investeeringislaen	4 083 773	40 899 378	44 983 151	4,935%	29.10.2010

Laenu tagatiseks on seatud kinnistutele Mere pst.6/6E hüpoteek Nordea Panga kasuks väärtuses 54,5 miljonit krooni. Kõrvalnõuetena on sissekantud kinnistusraamatusse 10 miljonit krooni, millega tagatakse muud hüpoteegipidaja nõuded.

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Lisa 7

Roseni Majad OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaeettevõtjat,
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid,
- tegev-ja kõrgemat juhtkonda,
- eespool loetletud isikute lähisugulasi 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 31.12.2004 seisuga 6 716 582 krooni. (2003: 6 719 522) Intresse on arvestatud 2004. aastal 269 722 krooni (2003: 223 428), mis on kajastatud finantskuludes. Seisuga 31.12.2004 tasumata intresse emaeettevõttele 191 966 (2003:67 747) krooni.

Emaeettevõttelt saadud pikaajalise laenu saldo on 31.12.2004 seisuga 22 420 000 (2003: 22 420 000) krooni (lisa 6).

Peeter Kütt
Volitatud isik

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
initialised for the purpose of identification only	
Initialiaid/initials	AS
Kuupäev/date	13.06.05.
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

30-06-2005

Tehingud teiste kontserni kuuluvate ettevõtetega olid järgmised:

	2004		2003	
	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	69 737	0	49 620
Kaupade ost müük kokku	0	69 737	0	49 620
 Emaettevõte	 0	 480 000	 16 523	 320 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	740 734	0	1 036 820	0
Teenuste ost-müük kokku	740 734	480 000	1 036 820	320 000
 Emaettevõte	 0	 1 056 572	 0	 524 567
Arvestatud laenuintressid kokku	0	1 056 572	0	524 567

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.04	31.12.03
Emaettevõte	0	867
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	76 273	15 458
Lühiajalised nõuded kokku	76 273	16 325
 Emaettevõte	 1 891 797	 531 036
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	5 870	1 502
Lühiajalised kohustused kokku	1 897 667	532 538

Laekunud rendi ettemaks samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (bilansikirje muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud)

Juhatuse hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu

OMAKAPITAL

Lisa 8

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004 oli 2 903 839 krooni (2003: 1 688 007).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 696 921 krooni (2003: 438 882), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 2 206 917 krooni (2003: 1 249 125).



Peeter Kütt
Volitatud isik

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>AS</u> Kuupäev/date <u>13.06.05.</u> Pilevõetud/Signers: Tallinn

30-06-2005

MÜÜGITULU

Lisa 9

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

	2004		2003	
renditeenused	5 752 414	44%	5 620 471	47%
kommunaalteenused	1 472 633	11%	1 356 299	11%
kuulsaali teenused	5 758 835	44%	4 669 701	39%
muud teenused	133 657	1%	390 277	3%
kokku	13 117 539	100%	12 036 748	100%

ETTEVÖTTE TEGEVUSE JÄTKUVUS

Lisa 10

Kuigi ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid, on juhtkond veendunud, et Roseni Majad OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte. Juhtkonna hinnangul teostatakse pangalaenu tagasimaksed graafikujärgselt, äritegevusest tulenevate rahavoogude arvelt. Lisaks on ettevõtte juhtkond saavutanud kokkuleppe emaettevõttega, kes on nõus vajadusel täiendavalt finantseerima ettevõtte tegevust, tagamaks kohustuste täitmist.



Peeter Kütt
Volitatud isik

Initsialiseeritud ainult identifikatsioonimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS
Kuupäev/date	13. 06. 05
Pildivõetud/Scanned: Tallinn	

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn
www.pwc.com/ee/
www.pwc.ee

Telefon 6 141 800
Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Roseni Majad OÜ osanikule

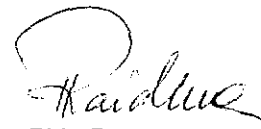
Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ (ettevõtte) 31. detsembril 2004 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4-16 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande 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 2004 ja 2004. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Pirje Raidma
Vannutatud audiitor

13. juuni 2005

30-06-2005

KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku aruandeaasta kasum summas 1 215 832 kanda eelmiste aastate jaotamata kasumi kirjele.



Peeter Kütt
Volitatud isik

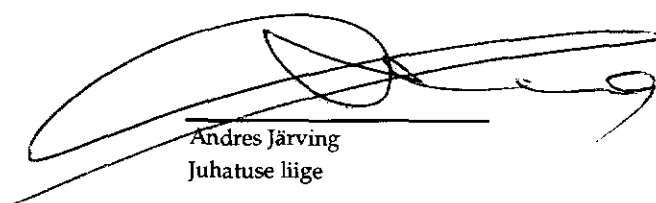
30-06-2005

Juhatuse allkirjad 2004. majandusaasta aruandele

Roseni Majad OÜ 2004.a.majandusaasta aruande, mis on kinnitataud ainuosaniku
poolt 13.06. 2005 otsusega, allkirjastamine 13.06. 2005.



Jüri Kõo
Juhatuse liige



Andres Järving
Juhatuse liige



Enn Kunila
Juhatuse liige



Peeter Kütt
Volitatud isik

30 -06- 2005

OSANIKE NIMEKIRI.

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



Peeter Kütt
Volitatud isik