

Roseni Majad OÜ

Reg.kood 10618250

Hobujaama 4, Tallinn

Telefon 66 74 220

Telefaks 66 74 222

Tallinna Linnakohus
Registratsiooni
SISSE TULNUD

30-06-2004

8-20

Anne MAZURENKO

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta 01.jaanuar 2003.a. - 31.detsember 2003.a.

Sisujuht

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

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
Arvestuspõhimõtted	lk.8
Lisa 1 Maksud	lk.12
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	lk.12
Lisa 3 Materiaalne põhivara	lk.13
Lisa 4 Kasutusrent	lk.13
Lisa 5 Pikaajalised võlad	lk.14
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega	lk.14
Lisa 7 Omakapital	lk.15
Lisa 8 Müügitulu	lk.15
Lisa 9 Tegevuse jätkuvus	lk.16
Audiitori järeldusotsus	lk.17
Kasumijaotuse ettepanek	lk.18
Juhatuse allkirjad	lk.19
Osanike nimekiri	lk.20



30 -06- 2004

OÜ Roseni Majad 2003 aasta tegevusaruanne

OÜ Roseni Majad netokäive 2003. aastal oli 12 miljonit krooni, millest 7,3 miljonit moodustas käive ruumide üürimisest ja 4,7 miljonit krooni Kuulsaali teenuste müügist. Aruandeaasta kasumiks kujunes 775,5 tuhat krooni. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2003 oli 78,1 miljonit krooni.

Roseni Waba Aja Wabrikus tegutses esimest aastat 12 rajaline moodne bowlingu- ja piljardisaal Kuulsaal.

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 33% saali lahtiolekuajast.

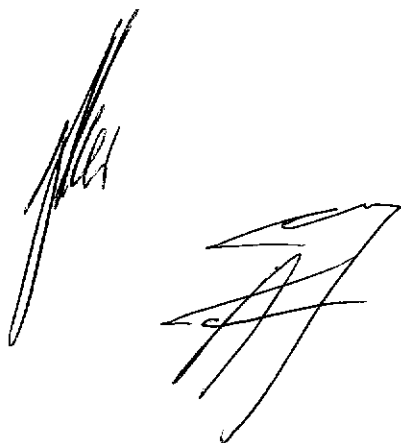
Ettevõttes oli 2003. aastal 10 põhikohaga töötajat, neist 8 olid seotud Kuulsaali tegevusega. Töötajate palgafond kokku oli 2003. aastal 1 019 tuhat krooni. Juhatuse tööd ei tasustatud.

Ettevõtte peamiseks eesmärgiks 2004. aastal on suurendada Kuulsaali külastatavust ning müügikäivet.

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



Peeter Kütt



30 -06- 2004

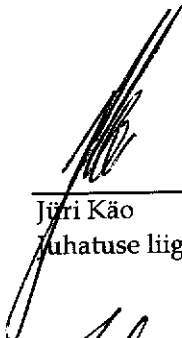
JUHATUSE DEKLARATSIOON.

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 16 toodud Roseni Majad OÜ 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigust ja täielikkust.

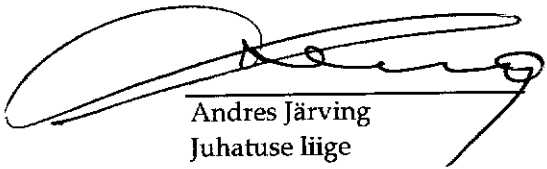
Juhatus kinnitab, et:

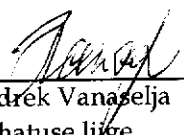
1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Roseni Majad OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tallinnas, 28. aprillil.....2004.a.


Jüri Kõo
Juhatuseliige


Enn Kunila
Juhatuseliige


Andres Järving
Juhatuseliige


Indrek Vanaselja
Juhatuseliige

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 28.04.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30 -06- 2004

BILANSS
(kroonides)

AKTIVA

Käibevara

	Lisa nr.	12/31/2003	12/31/2002
Raha ja pangakontod		264 193	338 916
Ostjatelt laekumata arved		1 138 280	1 181 217
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-28 000	0
Nõuded ema- ja konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	Lisa 6	16 325	11 532
Muud lühiajalised nõuded		16 759	340 797
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 1	874	1 667
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		11 956	10 753
Varud		80 307	70 868
<u>Käibevara kokku</u>		1 500 694	1 955 750

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 2	5 122 789	5 173 105
Maa ja ehitised	Lisa 3	68 327 596	68 091 776
Seadmed		6 209 490	6 165 590
Muu inventar		887 831	875 459
Akumuleeritud põhivara kulum		-4 044 861	-2 258 476
Lõpetamata ehitus		109 450	0
<u>Põhivara kokku</u>		76 612 295	78 047 454

AKTIVA kokku

78 112 989 80 003 204

PASSIVA

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Kohustus kontsernikonto ees	Lisa 6	6 719 522	995 111
Pikaajaliste pangalaenuade tagasimaksed järgneval perioodil	Lisa 5	4 083 773	8 875 322
Ostjate ettemaksed		335 334	333 366
Hankijatele tasumata arved		509 660	750 156
Võlad ema- ja konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	Lisa 6	532 538	10 642
Maksuvõlad	Lisa 1	157 197	81 996
Võlad töövõtjatele		173 598	108 472
Muud viitvõlad		32 727	25 359
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		517 255	463 106
<u>Lühiajalised kohustused kokku</u>		13 061 604	11 643 530

Pikaajalised kohustused

Pangalaenu	Lisa 5	40 899 378	44 983 151
Võlad emaettevõttele	Lisa 5,6	22 420 000	22 420 000
<u>Pikaajalised kohustused kokku</u>		63 319 378	67 403 151
<u>Kohustused kokku</u>		76 380 982	79 046 681

Omakapital

Osakapital	Lisa 7	40 000	40 000
Reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		912 523	1 210 045
Aruandeaasta kahjum/kasum		775 484	-297 522
<u>Omakapital kokku</u>		1 732 007	956 523

PASSIVA kokku

78 112 989 80 003 204

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 28.04.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

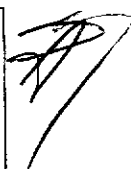
30 -06- 2004

KASUMIARUANNE
(kroonides)

	Lisa nr.	2003	2002
Müügitulu	Lisa 8	12 036 748	8 502 262
Müüdud kaupade ja teenuste kulu		6 247 988	4 733 900
Brutokasum		5 788 760	3 768 362
Turustuskulud		660 780	607 536
Üldhalduskulud		1 024 931	513 830
Muud äritulud		114 306	165 598
Muud ärikulud		2 500	32 210
Ärikasum		4 214 855	2 780 384
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulu		3 421 362	3 062 589
Kahjum valutakursi muutustest		18 009	15 317
Aruandeaasta kasum / -kahjum		775 484	-297 522

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

	Lisa nr.	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 214 855	2 780 384
Kulum	Lisa 2, 3	1 836 701	1 804 193
Äritegevusega seotud nõuete muutus		388 979	-496 754
Varude muutus		-9 439	-70 868
Maksusaldode muutus		75 994	3 117 659
Lühiajaliste kohustuste muutus		25 850	-6 326 001
Rahavood äritegevusest kokku		6 532 940	808 613
Rahavood investeringutest			
Materiaalse põhivara soetus	Lisa 3	-292 093	-8 384 327
Lõpetamata ehitus	Lisa 3	-109 450	0
Saadud intressid		257	2 955
Rahavood investeringutest kokku		-401 286	-8 381 372
Rahavood finantseerimisest			
Saadud arvelduskrediit		5 724 411	995 111
Saadud pikaajalised laenud		0	10 537 448
Tagastatud laenu	Lisa 5	-8 875 322	-641 512
Makstud intressid		-3 055 466	-3 080 861
Rahavood finantseerimisest kokku		-6 206 377	7 810 186
Rahavood kokku		-74 723	237 427
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		338 916	101 489
Rahajäägi muutus		-74 723	237 427
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		264 193	338 916



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

	Osakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
12/31/2001	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
12/31/2002	40 000	4 000	1 210 045	-297 522	956 523
12/31/2002	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
12/31/2003	40 000	4 000	912 523	775 484	1 732 007

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 7.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 28.04.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Roseni Majad OÜ 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 2004. aasta raamatupidamise seadusega. 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.

Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega alates 1. jaanuarist 2003, muudeti alljärgnevaid arvestuspõhimõtteid:

Kinnisvarainvesteeringud - kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 31. detsember 2002 klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks.

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitlusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitlusviisiga.

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 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 laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Initiaalsid/initials	
TK	
Koopäev/date	
28.04.2004	
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Varud

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ning nende arvestamisel 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 materiaalsel 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.

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. Materiaalsel põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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

Identifitseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials TK
Kehtivus/date 28.04.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30-06-2004

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 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 amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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 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 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Intitelliseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 28.04.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kohustuslik reservkapital

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igast aastast 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.

Initiaalliseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initiaallid/initialeds TK
Kuupäev/date 28.04.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

MAKSUD

12/31/2003

12/31/2002

	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	108 567	0	48 359
Sotsiaalmaks	0	27 700	0	19 370
Kinnipeetud tulumaks	0	18 533	0	13 015
Töötuskindlustus	0	1 747	0	1 252
Kohustuslik kogumispension	0	650	0	0
Erisoodustuste tulumaks	874	0	1 667	0
Kokku	874	157 197	1 667	81 996

Tähtjaks tasumata maksuvõlgu ettevõttel pole.

KINNISVARAINVESTEERINGUD

Lisa 2

	2003	2002
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	989 052	964 561
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	52 127	28 469
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	936 925	936 092

Saldo 31.12.2002 2002.a. aastaaruandes

Ümberklassifitseerimine põhivarast (lisa 3)

Soetusmaksumuses	5 322 689
Akumuleeritud kulum	149 584
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2002	5 173 105

2003.a. toimunud muutused

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

Saldo 31.12.2003

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

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek kogu ulatuses (Lisa 5).

Kastusrendi korras välja üüritud materiaalse põhivara bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 4.

Kogu renditulu kohta on informatsioon toodud lisa 8.

MATERIAALNE PÕHIVARA

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD
Kokku 30-06-2004

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	
Saldo 31.12.2002 2002.a. aastaaruandes					
Soetusmaksumus	73 414 465	6 165 590	875 459	0	80 455 514
Akumuleeritud kulum	1 705 982	565 179	136 899	0	2 408 060
Jääkmaksumus	71 708 483	5 600 411	738 560	0	78 047 454
Ümberklassifitseerimine (lisa 2)					
kinnisvarainvesteeringuks	-5 173 105	0	0	0	-5 173 105
Korrigeeritud saldo					
seisuga 31.12.2002					
Soetusmaksumus	68 091 776	6 165 590	875 459	0	75 132 825
Akumuleeritud kulum	1 556 398	565 179	136 899	0	2 258 476
Jääkmaksumus	66 535 378	5 600 411	738 560	0	72 874 349
2003.a toimunud muutused					
Ostud ja parendused	235 820	43 900	12 373	109 450	401 543
Amortisatsioonikulu	995 380	621 681	169 324	0	1 786 385
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

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 4)

KASUTUSRENT

Lisa 4

Kasutusrendi korras on väljaüüritud osaliselt ruumid Mere pst. 6E.

	Maa ja ehitised
Saldo seisuga 31.12.2002	
Soetusmaksumus	42 371 901
Akumuleeritud kulum	884 106
Jääkmaksumus	41 487 795
Saldo seisuga 31.12.2003	
Soetusmaksumus	42 408 607
Akumuleeritud kulum	1 198 640
Jääkmaksumus	41 209 966

Toodud maksumused on hinnangulised.

Välja üüritud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on toodud informatsioon lisa 2

Identifitseeritud ainult identifitseerimiseks
initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 28.04.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Saadud kasutusrenditulu

2003
Tallinna Linnakohus
Registrikeskond
SISSE TULNUD
4 844 018
30-06-2004

Järgmiste aastate üüritulu	kuni 1 aasta	5 771 693	5 620 471
mittekatkestatavatest lepingutest	1-5 aastat	24 798 405	24 104 363
	üle 5 aasta	17 825 450	24 291 185
		48 395 548	54 016 019

PIKAAJALISED VÕLAD

Lisa 5

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Tähtaeg
Seisuga 12/31/2003					
Võlg emaettevõttele	0	22 420 000	22 420 000	3.5%	Määratlemata
Investeeringislaen	4 083 773	40 899 418	44 983 191	4.935%	29.10.2010

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Tähtaeg
Seisuga 12/31/2002					
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

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 6

OÜ Roseni Majad aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat,
- 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 31.12.2003 seisuga 6 719 522 krooni. (2002: 995 111) Intresse on arvestatud 2003. aastal 223 428 krooni (2002: 32 105), mis on kajastatud finantskuludes. Seisuga 31.12.2003 tasumata intresse emaettevõttele 67 747 (2002:6 777) krooni.

Emaettevõttelt saadud pikaajalise laenu saldo on 31.12.2003 seisuga 22 420 000 (2002: 22 420 000) krooni (lisa 5).

Integreeritud ainult identiteetide määramiseks
intended for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials TK
Koopäev/date 28.04.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

14

Tehingud teiste kontserni kuuluvate ettevõtetega olid järgmised:

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

	2003		2002	
	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	49 620	0	21 380
Kaupade ost müük kokku	0	49 620	0	21 380
Emaettevõte	16 523	320 000	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 036 820	0	655 233	0
Teenuste ost-müük kokku	1 053 343	320 000	655 233	0
Emaettevõte	0	524 567	0	0
Arvestatud laenuintressid kokku	0	524 567	0	0

Saldod seotud osapooltega:

	12/31/2003	12/31/2002
Emaettevõte	867	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	15 458	11 532
Lühiajalised nõuded kokku	16 325	11 532
Emaettevõte	531 036	6777
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 502	3 865
Lühiajalised kohustused kokku	532 538	10 642
Laekunud rendi ettemaks samasse konsolideerimisgruppi kuulvalt ettevõttelt (bilansikirje muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud)	59 627	57 891

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

OMAKAPITAL

Lisa 7

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 oli 1 688 007 krooni (2002: 912 523).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 438 882 krooni (2002: 237 256), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 1 249 125 krooni (2002: 675 267).

MÜÜGITULU

Lisa 8

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

	2003		2002	
renditeenused	5 620 471	47%	4 844 018	57%
kommunaalteenused	1 356 299	11%	905 459	11%
kuulsaali teenused	4 669 701	39%	2 603 959	31%
muud teenused	390 277	3%	148 826	2%
kokku	12 036 748	100%	8 502 262	100%

Initiaalsed/initials TK
 Koopia/date 28.04.2004
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

ETTEVÖTTE TEGEVUSE JÄTKUVUS

Tallinna Linnakohus
Registri osakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

Kuigi ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid, on juhtkond veendunud, et Roseni Majad OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte. 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.

Initiaali/peetud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initiaali/initials TK
Kuupäev/date 28.04.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Roseni Majad OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ (ettevõtte) 31. detsembril 2003 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 2003 ja 2003. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Pirje Raidma
Vannutatud audiitor

28. aprill 2004

KASUMIJAOTUSE ETTEPANEK

Aruandeaasta kasum summas 775 484 kanda eelmiste aastate jaotamata kasumi kirjele.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

.....



Juhatuses allkirjad 2003. majandusaasta aruandele

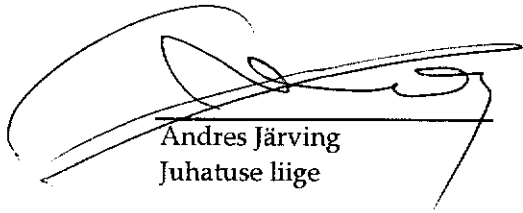
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

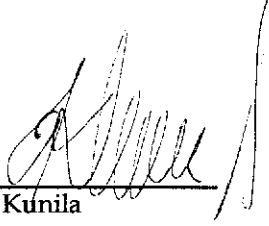
Roseni Majad OÜ 2003.a.majandusaasta aruande, mis on kinnitataud ainuosaniku
poolt17.05..... 2004 otsusega, allkirjastamine17.05..... 2004.



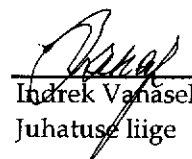
Jüri Kõo
Juhatuses liige



Andres Järving
Juhatuses liige



Enn Künila
Juhatuses liige



Indrek Vanaselja
Juhatuses liige

OSANIKE NIMEKIRI.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

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

