

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 10454512

tänav a nimi, Tuukri 19

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10152

telefon: +372 6640284

faks: +372 6688646

e-posti aadress: jaan.lindmae@aaviklaw.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Varud	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Kapitalirent	16
Lisa 12 Laenukohustused	17
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Tulumaks	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara tehingud ja –arendus.

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid. Samuti ei ilmnenu majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamise perioodil valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

2013. aastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

Suhtarv	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	14,27	2,74
ROA	0,8%	-3,6%
ROE	1,1%	-5,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum(-kahjum)/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum(-kahjum)/omakapital kokku*100

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2012. aastal juhtimise tasusid ei makstud.

Juhatuse liikme tagasikutsumisega ei kaasne lisatasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 668 543	1 853 520	
Finantsinvesteeringud	196 636	368 984	2
Nõuded ja ettemaksed	1 304 741	2 438 404	3
Varud	70 386	323 757	7
Kokku käibevara	3 240 306	4 984 665	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 631 042	2 727 760	5
Nõuded ja ettemaksed	1 939 616	703 864	3
Kinnisvarainvesteeringud	581 976	634 100	8
Materiaalne põhivara	257 604	245 756	9
Kokku põhivara	5 410 238	4 311 480	
Kokku varad	8 650 544	9 296 145	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	89 504	1 534 171	12
Võlad ja ettemaksed	137 550	284 399	13
Kokku lühiajalised kohustused	227 054	1 818 570	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 789 990	930 707	12
Võlad ja ettemaksed	391 008	373 634	13
Kokku pikaajalised kohustused	2 180 998	1 304 341	
Kokku kohustused	2 408 052	3 122 911	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 170 422	6 508 553	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 258	-338 131	
Kokku omakapital	6 242 492	6 173 234	
Kokku kohustused ja omakapital	8 650 544	9 296 145	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	544 676	236 586	15
Muud äritulud	57 068	135 962	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-438 286	-257 808	16
Mitmesugused tegevuskulud	-155 417	-67 424	
Tööjõukulud	-7 148	0	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-157 677	-61 970	8,9
Muud ärikulud	0	-11	
Ärikasum (kahjum)	-156 784	-14 665	
Finantstulud ja -kulud	226 042	-323 466	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	69 258	-338 131	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 258	-338 131	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-156 784	-14 665	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	157 677	61 970	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-52 564	0	8,9
Kokku korrigeerimised	105 113	61 970	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-262 094	-41 375	
Varude muutus	267 399	111 754	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-24 230	119 595	
Makstud intressid	-175 373	-44 050	
Kokku rahavood äritegevusest	-245 969	193 229	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-152 531	-178 552	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	54 900	0	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-381 234	-27 786	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	400 000	23 008	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-82	-4 000	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-278 281	-1 299 111	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	450 923	1 403 062	
Antud laenud	-969 382	-2 763 458	
Antud laenude tagasimaksed	1 105 179	1 312 227	
Laekunud intressid	51 748	73 280	
Laekunud dividendid	142 299	40 350	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	423 539	-1 420 980	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	974 775	1 995 244	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 308 747	-411 628	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 430	-6 231	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-359 402	1 577 385	
Kokku rahavood	-181 832	349 634	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 853 520	1 492 259	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-181 832	349 634	
Valuutakursside muutuste mõju	-3 145	11 627	18
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 668 543	1 853 520	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	6 508 553	6 511 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-338 131	-338 131
31.12.2011	2 556	256	6 170 422	6 173 234
Aruandeaasta kasum (kahjum)			69 258	69 258
31.12.2012	2 556	256	6 239 680	6 242 492

Täpsem informatsioon osakapitali ja omakapitali kirjete kohta on toodud lisades 14 ja 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), ning lühiajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodeks ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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 kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varude all on kajastatud müügiks soetatud kinnisvara. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 30 – 40 aastat.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

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 kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	6
Muu inventar ja IT seadmed	3

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 kulutusi.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivatele õigusaktidele Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 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.

Seotud osapooled

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtjaid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtteid;

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest 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.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	685 841	685 841
Soetamine	1 294 265	1 294 265
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 408 266	-1 408 266
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-202 856	-202 856
31.12.2011	368 984	368 984
Kajastatud õiglasest väärtuses	368 984	368 984
Soetamine	275 360	275 360
Müük müügihinnas või lunastamine	-450 669	-450 669
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 961	2 961
31.12.2012	196 636	196 636
Kajastatud õiglasest väärtuses	196 636	196 636

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 321	4 321			
Ostjatelt laekumata arved	4 321	4 321			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	272	272			4
Muud nõuded	3 160 354	1 220 738	1 505 616	434 000	
Laenunõuded	2 337 382	397 766	1 505 616	434 000	
Intressinõuded	572 972	572 972			
Dividendinõuded	250 000	250 000			
Ettemaksed	79 410	79 410			
Tulevaste perioodide kulud	4 976	4 976			
Muud makstud ettemaksed	74 434	74 434			
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 244 357	1 304 741	1 505 616	434 000	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 296	20 296			
Ostjatelt laekumata arved	20 296	20 296			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 393	17 393			4
Muud nõuded	3 099 186	2 395 322	703 864		
Laenunõuded	2 451 746	1 777 282	674 464		
Intressinõuded	425 032	425 032			
Dividendinõuded	170 000	170 000			
Viitlaekumised	52 408	23 008	29 400		
Ettemaksed	5 393	5 393			
Muud makstud ettemaksed	5 393	5 393			
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 142 268	2 438 404	703 864		

Laenuõuetana on kajastatud lühiajalised laenud intressimääraga 3-12% aastas.
Pikaajalised laenud perioodiga 1-5 aastat on antud intressimääraga 3-8% ja tähtajad on 31.12.2014/31.12.2017
Pikaajaline laen perioodiga üle 5 aasta on intressimääraga 4% ja tähtaeg on 31.12.2024.
Laenude alusvaluutaks on EUR.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	272	0	17 393	0
Erisoodustuse tulumaks	0	283	0	277
Sotsiaalmaks	0	444	0	428
Intress	0	0	0	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	272	727	17 393	711

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 343 440	2 440 158	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	287 602	287 602	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 631 042	2 727 760	

Pikaajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud soetusmaksumuses osalus ettevõtetes Loopealse Elamu OÜ ja Loopealse Arendus OÜ.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10706184	Higsberg Invest OÜ	Eesti	kinnisvara rentimine ja haldamine	50	50
10170186	Pintaro OÜ	Eesti	kinnisvara rentimine ja haldamine	33	33
11507647	Greenflex OÜ	Eesti	investeeringutegevus	34	34

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Higsberg Invest OÜ	1 762 721			0	14 815		1 777 536
Pintaro OÜ	454 614			-200 000	170 971		425 585
Greenflex OÜ	222 823			-22 299	-60 287	82	140 319
Kokku	2 440 158			-222 299	125 499	82	2 343 440

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	70 386	323 592
Ettemaksed varude eest	0	165
Kokku varud	70 386	323 757

Aruandeaastal klassifitseeriti põhivara ettemaks summas 14 028 eurot varude koosseisu.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	718 559	718 559
Akumuleeritud kulum	-89 993	-89 993
Jääkmaksumus	628 566	628 566
Ostud ja parendused	27 786	27 786
Amortisatsioonikulu	-22 252	-22 252
31.12.2011		
Soetusmaksumus	746 345	746 345
Akumuleeritud kulum	-112 245	-112 245
Jääkmaksumus	634 100	634 100
Ostud ja parendused	381 234	381 234
Müügid	-356 654	-356 654
Amortisatsioonikulu	-33 172	-33 172
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-43 532	-43 532
31.12.2012		
Soetusmaksumus	662 530	662 530
Akumuleeritud kulum	-80 554	-80 554
Jääkmaksumus	581 976	581 976

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 301	6 169
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	254	293
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	400 000	0

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara			Kokku
			Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	117 625	101 152	25 395	25 395	244 172
Akumuleeritud kulum	-30 849	-81 006	0		-111 855
Jääkmaksumus	86 776	20 146	25 395	25 395	132 317
Ostud ja parendused	158 500	6 024	14 028	14 028	178 552
Amortisatsioonikulu	-30 065	-9 653	0		-39 718
Ümberklassifitseerimised	0	0	-25 395	-25 395	-25 395
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	-25 395	-25 395	-25 395
31.12.2011					
Soetusmaksumus	276 125	36 164	14 028	14 028	326 317
Akumuleeritud kulum	-60 914	-19 647	0	0	-80 561
Jääkmaksumus	215 211	16 517	14 028	14 028	245 756
Ostud ja parendused	28 235	124 296	0	0	152 531
Amortisatsioonikulu	-47 980	-32 993	0	0	-80 973
Müügid	-33 952	-11 730	0	0	-45 682
Ümberklassifitseerimised	0	0	-14 028	-14 028	-14 028
31.12.2012					
Soetusmaksumus	247 510	121 690	0	0	369 200
Akumuleeritud kulum	-85 996	-25 600	0	0	-111 596
Jääkmaksumus	161 514	96 090	0	0	257 604

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Masinad ja seadmed	34 900	0
Transpordivahendid	34 900	0
Muu materiaalne põhivara	20 000	0
Kokku	54 900	0

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	6 301	6 169	15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	3 277	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	34 942	36 717	
Kokku	34 942	36 717	

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent	36 077	7 142	28 935	0	6 kuu euribor +2,9%	EUR	31.12.2015	
Kapitalirendikohustused kokku	36 077	7 142	28 935	0				12
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent I	18 607	6 519	12 088	0	6 kuu euribor +3,5%	EUR	30.06.2013	
Kapitalirent II	42 900	6 823	36 077	0	6 kuu euribor +2,9%	EUR	30.12.2015	
Kapitalirendikohustused kokku	61 507	13 342	48 165	0				12

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2012	2011
Masinaid ja seadmeid	69 114	125 265
Kokku	69 114	125 265

Ettevõtte on soetanud kapitalirendi tingimustel sõiduauto.

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud laenud	3 835	3 835			5%	EUR	2013	
Lühiajalised laenud kokku	3 835	3 835						
Pikaajalised laenud								
AS Swedbank	296 065	67 200	228 865	0	3,43%	EUR	10.02.2017	
AS Swedbank	53 580	11 327	42 253	0	3,31%	EUR	15.05.2017	
Muud laenud	1 489 937	0	1 489 937	0	4,4-5,2%	EUR	2014	
Pikaajalised laenud kokku	1 839 582	78 527	1 761 055					
Kapitalirendikohustused kokku	36 077	7 142	28 935	0				11
Laenukohustused kokku	1 879 494	89 504	1 789 990	0				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud laenud	1 483 841	1 483 841			5-5,2%	EUR	2012	
Lühiajalised laenud kokku	1 483 841	1 483 841						
Pikaajalised laenud								
AS Swedbank	55 534	10 963	44 571	0	4,71%	EUR	21.07.2016	
AS Swedbank	67 310	12 769	54 541	0	4,75%	EUR	20.09.2016	
AS Swedbank	72 100	13 256	58 844	0	4,43%	EUR	15.11.2016	
Muud laenud	724 586	0	724 586	0	4,4-5,2%	EUR	2014	
Pikaajalised laenud kokku	919 530	36 988	882 542					
Kapitalirendikohustused kokku	61 507	13 342	48 165	0				11
Laenukohustused kokku	2 464 878	1 534 171	930 707	0				

AS Swedbank poolt saadud investeerimislaenude tagatiseks on seatud panga kasuks hüpoteek korteriomanditele bilansilise maksumusega 451 618 eurot.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	313 411	6 447	306 964		
Maksuvõlad	727	727	0		4
Muud võlad	214 420	130 376	84 044		
Intressivõlad	61 430	61 430	0		
Muud viitvõlad	152 990	68 946	84 044		
Kokku võlad ja ettemaksed	528 558	137 550	391 008		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	302 134	12 544	289 590		
Maksuvõlad	711	711	0		4
Muud võlad	354 739	270 695	84 044		
Intressivõlad	105 715	105 715	0		
Muud viitvõlad	249 024	164 980	84 044		
Saadud ettemaksed	449	449	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	658 033	284 399	373 634		

Pikaajalise võlgnevusena on kajastatud tarnijale tasumata arvet tähtajaga 31.12.2014, mida on diskonteeritud sisemise intressimääraga 6% aastas.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2012 on osakapital eurodesse konverteerimata ning moodustab 40 000 krooni (2 556 eurot).

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	544 676	236 586	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	544 676	236 586	
Kokku müügitulu	544 676	236 586	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	6 301	6 169	10
Kaupade vahendamine	538 375	230 417	
Kokku müügitulu	544 676	236 586	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	436 999	256 746
Muud	1 287	1 062
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	438 286	257 808

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	5 318	0
Sotsiaalmaksud	1 830	0
Kokku tööjõukulud	7 148	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	125 499	369 358	6
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	292	-202 856	
Intressitulud	234 483	150 417	
Intressikulud	-131 087	-83 155	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-3 145	11 627	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-568 857	
Kokku finantstulud ja -kulud	226 042	-323 466	

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2012 moodustas 6 239 680 (31. detsember 2011: 6 170 422) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 929 347 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 310 333 eurot. Seisuga 31. detsember 2011 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 4 874 633 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 295 789 eurot.

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Callisto S.A
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Luksemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	405 388	0	595 349
Sidusettevõtjad	437 644	540 203	170 000	531 668
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 560	0	0

2012	Ostud	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	137 656
Sidusettevõtjad	0	115 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 414	0	0
2011	Saadud laenude tagasimaksed		
Emaettevõtja			175 628

Aruandeperioodil juhatuse liikmele tasusid ei makstud ning teenistuslepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta. Intressitulu arvestati 2012.a. 7 528 eurot (2011.a.116 eurot). Intressikulu arvestati 2012.a. 20 038 eurot (2011.a. 45 847 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.08.2013

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LINDMÄE	Juhatuse liige	22.08.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ osanikule:

Oleme auditeerinud Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine 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 andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti), mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning, et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal annab piisava ja asjakohase aluse auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Madis Valk

Vandeaudiitori number 551

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt 463, 10916 Tallinn

23. august 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Roswitha Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10454512) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS VALK	Vandeaudiitor	23.08.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 170 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 258
Kokku	6 239 680
Jaotamine	
Kokku	6 239 680

Teenitud kasum suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	538375	98.84%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6301	1.16%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Callisto S.A		Luxembourg, Luksemburg	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6640284
Faks	+372 6688646
E-posti aadress	jaan.lindmae@aaviklaw.ee