

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** ROSENI MAJAD OÜ

**registrikood:** 10618250

**tänavanimi:** Hobujaama tn 4

**maja number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10151

**telefon:** +372 6674220

**faks:** +372 6674222

**e-posti aadress:** kinnisvara@nginvest.ee

## Sisukord

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                    | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                      | 5  |
| Bilanss                                           | 5  |
| Kasumiaruanne                                     | 6  |
| Rahavoogude aruanne                               | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                      | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                         | 9  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                       | 12 |
| Lisa 3 Varud                                      | 12 |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad           | 12 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud                   | 13 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad                     | 14 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                        | 15 |
| Lisa 8 Laenukohustised                            | 16 |
| Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad           | 16 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad         | 17 |
| Lisa 11 Osakapital                                | 17 |
| Lisa 12 Müügitulu                                 | 17 |
| Lisa 13 Kasutusrent                               | 17 |
| Lisa 14 Muud äritulud                             | 18 |
| Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 19 |
| Lisa 16 Üldhalduskulud                            | 19 |
| Lisa 17 Tööjõukulud                               | 19 |
| Lisa 18 Intressikulud                             | 20 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                          | 20 |
| Lisa 20 Tegevuse jätkuvus                         | 21 |
| Aruande allkirjad                                 | 22 |
| Vandeaudiitori aruanne                            | 23 |

## Tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ on NG Investeeringud OÜ 100%-line tütarettevõtja. Ettevõtte tegeleb kinnisvara haldamise ja äripindade välja üürimisega ning vaba aja veetmise teenuste osutamisega. Ettevõtte on üks 100 %-lise osalusega tütarettevõtja – Kuulsaal OÜ. Ettevõtte omanduses on Tallinna südalinnas asuv ärihoone.

Tallinna südalinnas asuvas ajaloolises hoones tegutseb bowlingu ja piljardisaal Kuulsaal, ürituste korraldamiseks sobivad ruumid Roseni Tornis ning mitmed toitlustus- ja meelelahutusteenused, samuti kauplus ja kontorid. Lisaks on ettevõtte uue ärisuunana arendanud üritustel ja kliendi pinnal toitlustamise teenuste pakkumist.

Roseni Majad OÜ igapäevast äritegevust korraldab üheliikmeline juhatus. Ettevõtte juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet nõukogu. Nõukogu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle ning aastaelarve vastuvõtmise. Nõukogu on 3-liikmeline ja valitud 3-aastaseks ametiajaks.

2022. aastal tegime investeeringuid 105 tuhande € ulatuses (2021. aastal 32 tuhat euro ulatuses). 2022 aastal soetati ettevõttele toitlustusteenuste osutamiseks vajalik buss ja telliti broneerimissüsteemi juurde automaatne müügimoodul. Järgnevatel aastatel investeeringuid ei ole planeeritud.

Aasta lõpu seisuga oli Roseni Majad OÜ bilansimaht 3 705,4 tuhat eurot (2021: 3 599,63 tuhat eurot) ja müügitulu 2 513,2 tuhat eurot (2021: 901,7 tuhat eurot). Kasum kujunes 360,8 tuhat eurot (2021 kahjum 12,4 tuhat eurot) ja omakapital 3 116 tuhat (2021; 2 755,21 tuhat) eurot. Tütarettevõtte Kuulsaal OÜ vabatahtlikku reservkapitali tehti sissemakse summas 55 tuhat eurot. Tulenevalt Kuulsaal OÜ majandustulemustest hinnati majandusaasta lõpu seisuga ettevõtte bilansis alla tütarettevõtte investeering.

Vaba aja veetmise ja meelelahutusteenuste areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja –keskkonnaga ning klientide ostujõudu mõjutavate arengutega turul. Eesti majandus on kriisist taastumise kiiruse poolest Euroopa riikide seas esirinnas, kuid seni nähtud tempokas kasv möödub, prognoosivad Eesti Panga analüütikud. Analüütikute sõnul kahandab majanduse kasvutempot lisaks tootmisressursside ammendumisele ka erakordselt kiire hinnakasv. Tarbijakorv kallineb peamiselt erinevate energiakandjate tõttu, mille põhjused asuvad suures osas Eestist väljaspool. Energiakulude edasikandumine teiste toodete ja teenuste lõpphinda annab inflatsioonile hoogu ka lähikuudel. Samas valitseb oht, et kiire hinnatõusu periood kestab Eestis oodatust kauem ja selle taga on peamiselt kohalikud põhjused. Süvenev töötajate nappus Eestis sunnib ettevõtteid palku tõstma. Piiratud tarbimisvõimaluste ja II pensionisambast välja võetud säästude tõttu on vaba raha hulk turul jõudsalt kasvanud ning seetõttu nõudlus kaupade ja teenuste järele on suur. Lisaks püsib kõrge huvi elukondliku kinnisvara vastu.

Hindame, et tekkinud energia- ja toorainekriisist ning eeldatavasti lõppemisejärgus koroonakriisist tingitud majandusmuudatused avaldavad jätkuvalt mõju ettevõtte tegevusele aga ettevõtte on nendega suuteline kohanema.

| Rentaabluse suhtarvud             | 2022   | 2021    |
|-----------------------------------|--------|---------|
| Ärikasumi kasv                    | 296 %  | 126%    |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE) | 11,5 % | -0,45 % |
| Varade puhasrentaablus (ROA)      | 9,7 %  | -0,34 % |
| Käibe puhasrentaablus             | 14,36% | -1,37 % |

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) Puhaskasum/ keskmine omakapital\*100%

Varade puhasrentaablus (ROA) Puhaskasum/ keskmine varade maht\*100%

Käibe puhasrentaablus Puhaskasum /Netokäive \*100%

### Finantsriskid

Ettevõtte tegevusega võivad kaasneda mitmed finantsriskid, millest olulisemat mõju avaldavad likviidsusrisk, krediidirisk ja tururisk (s.h. valuutakursi risk ja intressimäärarisk). Finantsriskide juhtimine on ettevõtte juhatuse pädevuses ja sisaldab riskide määratlemist, mõõtmist ja maandamismeetmete tõhususe kontrollimist. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Finantsriskide juhtimisel juhindub ettevõtte sisemiselt kehtestatud riskijuhtimise strateegiast. Järelevalvet juhatuse poolt riskide maandamiseks võetud meetmete üle teostab ettevõtja nõukogu.

Likviidsuse ehk ettevõtte tegevusest tulenevate kohustuste täitmiseks piisavate rahaliste vahendite olemasolu efektiivselt tagamiseks on ettevõtte emaettevõtte NG Investeeringud OÜ ja tema tütarettevõtjate pangakontode ühtne kontsernikonto, mis võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada kontsernikonto rahalisi vahendeid kokku lepitud limiitide piires.

Ettevõtte käibekapital on negatiivne. Emaettevõtte on nõus ettevõtte majandusraskuste korral juhatuse poolt vastava põhjendatud taotluse esitamisel tütarettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja investeerima vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Krediidirisk on risk, et ettevõttele tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapool poolt, kuna viimane ei suuda oma kohustusi täita. Ettevõtte on avatud krediidiriskidele, mis tulenevad äritegevusest (peamiselt nõuetest) ning investeerimistegevusest. Ettevõtte ei ole avatud olulistele krediidiriskidele.

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud ettevõttele olulisi euroga mitteseotud valuutades fikseeritud finantsvarasid ja –kohustusi.

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Ettevõtte intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest EURIBORiga seotud ujuva intressimääraga laenukohustustest. Majandusanalüütikute hinnangul tõusevad EURIBORI intressimäärad.

#### Eetilised äritavad ja vastutustundlik ettevõtlus

Eetiline äritegevus kuulub ettevõtte/kontserni põhiväärtuste hulka ja on meie jaoks oluliseks edufaktoriks. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist.

Suhtume väga tõsiselt vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete juurutamisse oma igapäevategevustes. Meie eesmärgiks on arendada keskkonnahoidlikku, vastutustundlikku ja jätkusuutlikku lähenemist igas tegevuses, alates kõige lihtsamast igapäevategevusest kuni mahukate investeerimisprojektideni.

#### Keskkond

Ettevõtte teadvustab endale, et keskkonnahoidlik tegevus on aluseks jätkusuutlikule keskkonnale ja tõhusalt toimivale ühiskonnale.

Kõrvuti eesmärgiga saavutada suurim võimalik efektiivsus, paneme igapäevaselt kõigis oma tegevustes rõhku keskkonnakaitsele ja püüame viia oma äritegevuse mõju keskkonnale miinimumini. Oleme seadnud oma igapäevategevuse prioriteetideks inimese ja keskkonna. Seetõttu järgime nii oma töötajate väärtushinnangute kujundamisel kui ka oma igapäevategevuses vastutustundliku töö ja keskkonnahoiu põhimõtteid.

#### Sotsiaalne vastutus

Ettevõtte tunnetab oma rolli ja vastutust ühiskonnas ja teadvustab endale, et läbi oma tegevuste mõjutab ettevõtte/kontsern ka ümbritsevat ühiskonda.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 30 008           | 13 357           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 174 436          | 59 450           | 2       |
| Varud                                        | 25 023           | 29 239           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>229 467</b>   | <b>102 046</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 21 834           | 18 581           | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 155 074        | 1 181 232        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 2 272 926        | 2 281 975        | 6       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 26 072           | 15 797           |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 475 906</b> | <b>3 497 585</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 705 373</b> | <b>3 599 631</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 124 268          | 635 103          | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 465 099          | 209 323          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>589 367</b>   | <b>844 426</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>589 367</b>   | <b>844 426</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 752 393        | 2 764 750        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 360 801          | -12 357          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 116 006</b> | <b>2 755 205</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 705 373</b> | <b>3 599 631</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 513 182      | 901 735        | 12      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -1 844 719     | -935 315       | 15      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>668 463</b> | <b>-33 580</b> |         |
| Turustuskulud                               | -58 053        | -15 167        |         |
| Üldhalduskulud                              | -224 655       | -160 541       | 16      |
| Muud äritulud                               | 32 296         | 314 797        | 14      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>418 051</b> | <b>105 509</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | -51 747        | -109 229       | 4       |
| Intressikulud                               | -6 626         | -9 840         | 18      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 123          | 1 203          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>360 801</b> | <b>-12 357</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>360 801</b> | <b>-12 357</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                | 2022            | 2021            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 418 051         | 105 509         |         |
| Korrigeerimised                                                |                 |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 129 858         | 126 058         | 5,6     |
| Muud korrigeerimised                                           | 0               | -201 707        |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>129 858</b>  | <b>-75 649</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | -114 986        | 10 284          | 2       |
| Varude muutus                                                  | 4 216           | -5 234          | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | 255 776         | 72 516          | 7       |
| Laekunud intressid                                             | 1 123           | 1 203           | 19      |
| Laekumised sihtfinantseerimisest                               | 0               | 201 707         |         |
| Muud rahavood äritegevusest                                    | 0               | -1              |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>694 038</b>  | <b>310 335</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -104 926        | -32 031         | 6       |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                            | -55 000         | -125 000        | 4       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-159 926</b> | <b>-157 031</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                 |                 |         |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                                  | -423 376        | -48 753         | 8,19    |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                             | -87 459         | -86 632         | 8       |
| Makstud intressid                                              | -6 626          | -9 840          | 18      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-517 461</b> | <b>-145 225</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>16 651</b>   | <b>8 079</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 13 357          | 5 278           |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>16 651</b>   | <b>8 079</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 30 008          | 13 357          |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2020</b>              | 2 556                       | 256                          | 2 764 750                   | 2 767 562 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | -12 357                     | -12 357   |
| <b>31.12.2021</b>              | 2 556                       | 256                          | 2 752 393                   | 2 755 205 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 360 801                     | 360 801   |
| <b>31.12.2022</b>              | 2 556                       | 256                          | 3 113 194                   | 3 116 006 |

Täiendav informatsioon lisades 10 ja 11

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamiseseaduses, 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 eurodes.  
Kasutusel on kasumiaruande skeem nr.2.

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet vastavalt Raamatupidamise seaduses paragrahv 29 lõige 2 punkt 1 kehtestatud erandile.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

OÜ Roseni Majad kajastab investeeringuid tütar-ettevõttes kapitaliosaluse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisena.

### 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 netorealiseerimismaksumus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Juhul kui kinnisvaraobjekti kasutatakse nii ettevõtte majandustegevuses kui ka renditulu saamise eesmärgil kajastatakse põhivara kinnisvarainvesteeringute all vastavalt üüritud pinnale.

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).

Bilansis kajastatakse OÜ Roseni Majad kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristavatest 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 amortisatsioonimäärade vahemik on 1,98-2,07% aastas. Maad ei amortiseerita.

Kui kinnisvarainvesteeringule on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, siis need kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 euro, 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvustuses kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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 varaobjektina ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvustatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 10-50 aastat
- Masinad ja seadmed 4-20 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2-10 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

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

#### **Rendid**

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

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

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Sihtfinantseerimine

Ettevõtte lähtub sihtfinantseerimise kajastamisel brutomeetodist. Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub.

### Tulud

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.

### Maksustamine

#### Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest). Ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Astaruande koostamisel on seotud osapoolteks loetud emaettevõtet, emaettevõtte tütar- ja sidusettevõtteid ning juhatuse ja nõukogu liikmeid ja nendega seotud firmasid ning nende pereliikmeid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 144 270        | 144 270                           | 0                   | 0           |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 29 569         | 29 569                            | 0                   | 0           | 19      |
| Muud nõuded                       | 597            | 597                               | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>174 436</b> | <b>174 436</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                   | 31.12.2021    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 48 877        | 48 877                            | 0                   | 0           |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 8 504         | 8 504                             | 0                   | 0           | 19      |
| Muud nõuded                       | 2 069         | 2 069                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>59 450</b> | <b>59 450</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                               | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------|
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b> | <b>25 023</b> | <b>26 577</b> | 15      |
| Tagavaraosad, seadmed laos    | 0             | 2 662         |         |
| <b>Kokku varud</b>            | <b>25 023</b> | <b>29 239</b> |         |

Aruandeaastal on teostatud varude allahindlus summas 2 662 ( 2021; 2 662) eurot.

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                    |                   |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|-------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osaluse määär (%) |            |
|                                                        |                        |            |                    | 31.12.2021        | 31.12.2022 |
| 12819337                                               | OÜ Kuulsaal            | Eesti      | Meelelahutuskeskus | 100               | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:                     |               |               |                                              |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                        | 31.12.2021    | Omandamine    | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2022    |
| OÜ Kuulsaal                                                                   | 18 581        | 55 000        | -51 747                                      | 21 834        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate<br/>aktsiad ja osad, eelmise<br/>perioodi lõpus</b> | <b>18 581</b> | <b>55 000</b> | <b>-51 747</b>                               | <b>21 834</b> |

2022 aastal tehti tütarfirmasse sissemaks vabatahtliku reservkapitali summas 55 000 (2021;125 000) eurot.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |                  |
|------------------------|----------------|----------------|------------------|
|                        |                |                | Kokku            |
|                        | Maa            | Ehitised       |                  |
| <b>31.12.2020</b>      |                |                |                  |
| Soetusmaksumus         | 414 135        | 1 306 227      | 1 720 362        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -512 972       | -512 972         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>414 135</b> | <b>793 255</b> | <b>1 207 390</b> |
|                        |                |                |                  |
| Amortisatsioonikulu    | 0              | -26 158        | -26 158          |
|                        |                |                |                  |
| <b>31.12.2021</b>      |                |                |                  |
| Soetusmaksumus         | 414 135        | 1 306 227      | 1 720 362        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -539 130       | -539 130         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>414 135</b> | <b>767 097</b> | <b>1 181 232</b> |
|                        |                |                |                  |
| Amortisatsioonikulu    | 0              | -26 158        | -26 158          |
|                        |                |                |                  |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                |                  |
| Soetusmaksumus         | 414 135        | 1 306 227      | 1 720 362        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -565 288       | -565 288         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>414 135</b> | <b>740 939</b> | <b>1 155 074</b> |

|                                                 | 2022    | 2021    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 219 904 | 164 170 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 121 311 | 49 688  |

Täiendav informatsioon lisa 12,13,15

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                 |         |           |                    |                             |                      | Kokku      |
|---------------------------------|---------|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------------|------------|
|                                 | Maa     | Ehitised  | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid |            |
| <b>31.12.2020</b>               |         |           |                    |                             |                      |            |
| Soetusmaksumus                  | 403 134 | 2 391 802 | 364 861            | 391 351                     | 2 261                | 3 553 409  |
| Akumuleeritud kulum             | 0       | -841 110  | -69 774            | -279 143                    | 0                    | -1 190 027 |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 403 134 | 1 550 692 | 295 087            | 112 208                     | 2 261                | 2 363 382  |
|                                 |         |           |                    |                             |                      |            |
| Ostud ja parendused             | 0       | 15 121    | 700                | 2 210                       | 0                    | 18 031     |
| Amortisatsioonikulu             | 0       | -57 470   | -18 462            | -23 506                     | 0                    | -99 438    |
| Ümberliigitamised               | 0       | 2 261     | 0                  | 0                           | -2 261               | 0          |
| Ümberliigitamised ettemaksetest | 0       | 2 261     | 0                  | 0                           | -2 261               | 0          |
|                                 |         |           |                    |                             |                      |            |
| <b>31.12.2021</b>               |         |           |                    |                             |                      |            |
| Soetusmaksumus                  | 403 134 | 2 409 184 | 365 561            | 313 093                     | 0                    | 3 490 972  |
| Akumuleeritud kulum             | 0       | -898 580  | -88 236            | -222 181                    | 0                    | -1 208 997 |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 403 134 | 1 510 604 | 277 325            | 90 912                      | 0                    | 2 281 975  |
|                                 |         |           |                    |                             |                      |            |
| Ostud ja parendused             |         | 41 165    | 28 126             | 22 982                      | 0                    | 92 273     |
| Amortisatsioonikulu             | 0       | -58 289   | -19 436            | -23 597                     | 0                    | -101 322   |
|                                 |         |           |                    |                             |                      |            |
| <b>31.12.2022</b>               |         |           |                    |                             |                      |            |
| Soetusmaksumus                  | 403 134 | 2 450 349 | 393 686            | 336 076                     | 0                    | 3 583 245  |
| Akumuleeritud kulum             | 0       | -956 869  | -107 671           | -245 779                    | 0                    | -1 310 319 |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 403 134 | 1 493 480 | 286 015            | 90 297                      | 0                    | 2 272 926  |

2022 aastal on soetatud põhivara 92 273( 2021; 18 031)eurot ja immateriaalset põhivara 12 653 (2021; 14 000) eurot. Aruandeperioodil kanti maha põhivara soetusmaksumuses 0 eurot (2021;80 468)

2022.a amort kulu koosneb:

KVI amort -26 158 EUR ( 2021;-26 158) lisa 5

mat PV amort -101 322 EUR (2021;-99 438)

immat PV amort-2 378 EUR(2021;-462)

Kokku 129 858 EUR ( 2021; kokku 126 058)

Täiendav informatsioon lisa 5,15

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 91 612         | 91 612                            | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 198 080        | 198 080                           | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 79 614         | 79 614                            | 0                   | 0           | 9       |
| Muud võlad                       | 25 674         | 25 674                            | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 70 119         | 70 119                            | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 52 429         | 52 429                            | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 17 690         | 17 690                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>465 099</b> | <b>465 099</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 27 185         | 27 185                            | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 91 563         | 91 563                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 34 050         | 34 050                            | 0                   | 0           | 9       |
| Muud võlad                       | 12 496         | 12 496                            | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 44 029         | 44 029                            | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 28 499         | 28 499                            | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 15 530         | 15 530                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>209 323</b> | <b>209 323</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär             | Alusvaluuta | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                          |             |         |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |                          |             |         |
| Kontsernikonto võlgnevus             | 124 268    | 124 268                          |                     |             | 0,45+0,9% +6 kuu Euribor | EUR         | 19      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 124 268    | 124 268                          |                     |             |                          |             |         |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 0          | 0                                | 0                   | 0           |                          |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 124 268    | 124 268                          | 0                   | 0           |                          |             |         |

  

|                                      | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär        | Alusvaluuta | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                     |             |         |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |                     |             |         |
| Kontsernikonto võlgnevus             | 547 644    | 547 644                          |                     |             | 1,3% +6 kuu Euribor | EUR         | 19      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 547 644    | 547 644                          |                     |             |                     |             |         |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 87 459     | 87 459                           | 0                   | 0           |                     |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 635 103    | 635 103                          | 0                   | 0           |                     |             |         |

## Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 42 371        | 18 794        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 12 330        | 4 662         |
| Sotsiaalmaks                                  | 22 605        | 9 657         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 685           | 261           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 1 613         | 661           |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 10            | 15            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>79 614</b> | <b>34 050</b> |

Täiendav informatsioon lisa 7.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 497 532        | 2 213 914        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 615 662          | 538 479          |
| Antud garantiid                             | 160 435          | 160 435          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>3 273 629</b> | <b>2 912 828</b> |

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022             | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                |         |
| Eesti                                       | 2 513 182        | 901 735        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 513 182</b> | <b>901 735</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 513 182</b> | <b>901 735</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                |         |
| Üüriteenused                                | 219 904          | 164 170        | 5,13    |
| Kommunaalteenused                           | 121 311          | 49 688         |         |
| Kuulsaali teenused                          | 1 510 723        | 518 191        |         |
| Kohviku müük                                | 313              | 6 361          |         |
| Catering teenused                           | 660 931          | 163 325        |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 513 182</b> | <b>901 735</b> |         |

Täiendav informatsioon lisa 13

## Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

|                                                          |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 219 904          | 164 170          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 1 155 074        | 1 181 232        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>1 155 074</b> | <b>1 181 232</b> |

Täiendav informatsioon lisa 5 ja 12

#### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 3 025      | 0          |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 2 774      | 0          |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 8 257      | 0          |

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

|                            | 2022          | 2021           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Tulu sihtfinantseerimisest | 0             | 247 688        |
| Muud                       | 32 296        | 67 109         |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>32 296</b> | <b>314 797</b> |

Aruande perioodil sihtfinantseerimise toetust ei saadud. Aastal 2021 on sihtfinantseerimise all kajastatud Eesti Töötukassa poolt COVID-19 riigitoetut, mis maksti töötaja arvele summas 45 981 eurot. Lisaks on kajastatud summa 51 707 eurot, mis kanti firma arvele. Lisaks sihtfinantseerimise all kajastatud ka COVID-19 puhangust tingitud erakorraline abi elamuskeskuste ning konverentside ja teiste selliste ürituste korraldamiseks kasutatavate hoonetevaldajatele mõeldud hüvitis summas 150 000 eurot. Toetuse andja poolt ei ole kehtestatud tingimuslikke kohustusi.

## Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                        | 2022             | 2021           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Varude allahindlus ja mahakandmine                     | 2 662            | 2 662          | 3       |
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                         | 426 879          | 143 543        |         |
| <b>Energia</b>                                         | <b>241 227</b>   | <b>75 459</b>  |         |
| Elektrienergia                                         | 108 376          | 46 510         |         |
| Soojusenergia                                          | 132 851          | 28 949         |         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest              | 0                | 20 844         |         |
| Tööjõukulud                                            | 821 682          | 409 634        | 17      |
| Amortisatsioonikulu                                    | 129 858          | 126 058        | 5,6     |
| Muud kommunaalteenused                                 | 85 436           | 75 839         |         |
| Seadmete hooldus ja remont                             | 77 365           | 36 566         |         |
| Muud                                                   | 59 610           | 44 710         |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>1 844 719</b> | <b>935 315</b> |         |

## Lisa 16 Üldhalduskulud (eurodes)

|                             | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------|
| Transpordikulud             | 16 259         | 10 134         |         |
| Mitmesugused bürookulud     | 3 015          | 2 805          |         |
| Lähetuskulud                | 276            | 222            |         |
| Tööjõukulud                 | 152 611        | 92 575         | 17      |
| Ostetud teenused            | 52 494         | 54 805         |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>224 655</b> | <b>160 541</b> |         |

## Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                      | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Palgakulu                                            | 737 017        | 368 162        |         |
| Sotsiaalmaksud                                       | 221 916        | 118 687        |         |
| Muud                                                 | 15 360         | 15 360         |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>974 293</b> | <b>502 209</b> | 15,16   |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 40             | 29             |         |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                |                |         |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 3              | 3              |         |

## Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

|                              | 2022         | 2021         | Lisa nr |
|------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Intressikulu kapitalirendilt | 498          | 1 278        |         |
| Arvelduskrediidi intress     | 6 128        | 8 562        | 19      |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>6 626</b> | <b>9 840</b> |         |

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | NG Investeeringud OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |                |          |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 2 914          | 23             |          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 26 483         | 8 306          |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 172            | 175            |          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>29 569</b>  | <b>8 504</b>   | <b>2</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |                |          |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 127 231        | 550 810        |          |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 11 738         | 5 163          |          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 3 222          | 115            |          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>142 191</b> | <b>556 088</b> |          |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2022     |                | 2021     |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|
|                                                                                                                                  | Kaubad   | Teenused       | Kaubad   | Teenused       |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0        | 15 715         | 0        | 1 857          |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 0        | 22 707         | 0        | 14 673         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 0        | 123 333        | 0        | 92 492         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0        | 12 578         | 0        | 1 492          |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>0</b> | <b>174 333</b> | <b>0</b> | <b>110 514</b> |

| OSTETUD                                                  | 2022          |               | 2021          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                          | Kaubad        | Teenused      | Kaubad        | Teenused      |
| Emaettevõtja                                             | 0             | 26 794        | 0             | 25 320        |
| Tütarettevõtjad                                          | 6 328         | 8 739         | 14 031        | 0             |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 92 310        | 389           | 28 455        | 1 693         |
| <b>Kokku ostetud</b>                                     | <b>98 638</b> | <b>35 922</b> | <b>42 486</b> | <b>27 013</b> |

| ANTUD GARANTIID/TAGATISED              |                |                |             |
|----------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
|                                        | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lõpptähtaeg |
| Tütarettevõtjad                        | 160 435        | 160 435        | 24.03.2023  |
| <b>Kokku antud garantiid/tagatised</b> | <b>160 435</b> | <b>160 435</b> |             |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 140 405     | 69 143      |

OÜ Roseni Majad on liitunud NG Investeeringud OÜ-le kuuluva kontsernikonto lepinguga, mille koosseisu kuuluvad NG Investeeringud OÜ, Roseni Kinnisvara OÜ, AS Balbiino, AS Kitman Thulema, AS Tallinna Kaubamaja Grupp, AS Liviko ja OÜ Roseni Majad ja Kuulsaal OÜ. Vastavalt kontsernikonto lepingutele vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. OÜ Roseni Majad on arvestanud intressikulu kasutatud summade eest 6 128 (2021: 8 562) ( lisa 18) eurot (intressimäär oli 2022. aastal 6-kuu Euribor 0,45 + 0,9% (2021: 6-kuu Euribor + 1,3%) ning tuleneb pankadelt saadud indikatsioonist meie grupi ettevõtetele ). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2021 oli 124 268 (31.12.2021: 547 644) eurot. Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EURO.( vt lisa 8)

Antud garantii Kuulsaal OÜ intressitulu oli 1 123( 2021; 1 203) eurot.

## Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Roseni Majad OÜ lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31.12.2022 käibevara 360 tuhat eurot. Juhtkond hindab sellest tulenevat likviidsusrisi madalaks, kuna kohustuste katteallikana on ettevõtte tugev igapäevane positiivne rahavoog, lisaks on emaettevõtte kinnitanud oma finantstoe jätkamist järgneva 12 kuu jooksul. Eeltoodust tulenevalt on Roseni Majad OÜ juhtkond koostanud raamatupidamise aastaaruande lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2023

**ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PEETER KÜTT        | Juhatuse liige     | 22.02.2023           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Roseni Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 21.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Roseni Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Auditorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

22.02.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KERSTI SOODLA      | Vandeaudiitor      | 22.02.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 752 393        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 360 801          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 113 194</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 113 194</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Restoranid jm tootlustuskohad                        | 56101      | 1416840         | 56.38%      | Jah            |
| Muud lõbustus- ja vaba aja tegevused                 | 9329       | 708407          | 28.19%      | Ei             |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 387935          | 15.44%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi       | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| OÜ NG Investeeringud | 10281968                            | Eesti             | 2556 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +372 6674220           |
| Faks            | +372 6674222           |
| E-posti aadress | kinnisvara@nginvest.ee |