

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Kapitalirent	16
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Kasutusrent	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 17 Üldhalduskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Intressikulud	20
Lisa 20 Tulumaks	20
Lisa 21 Seotud osapooled	20
Lisa 22 Tegevuse jätkuvus	21
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

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 meelelahutusettevõtted, 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.

2020. aasta kevadel alguse saanud pandeemia avaldas olulist mõju ettevõtte tegevusele ka aruandeaastal. Erinevad riiklikud piirangud mõjutasid oluliselt kõikide ettevõttele kuuluvas hoones tegutsevate ettevõtete tegevust ja külastatavust. Ühe üürniku tegevus lõppes pankrotiga aga teised hoones tegutsevad ettevõtted jätkavad oma tegevust. Vastutustundliku ja hooliva ettevõtjana võimaldati üürisoodustusi üürnikele ning säilitati olulised ametikohad kogu piirangute perioodi vältel. Juhtkond ja meeskond pöörasid suurt tähelepanu kuludega tegelemisele ning taotleti edukalt riiklikud toetused, mida antud valdkonnale võimaldati. Edukalt jätkati uue ärisuuna arendamist – toitlustusteenused üritustel ja kliendi ruumides. Investeeri uue broneeringute vastuvõtmise süsteemi rajamisse ja see käivitati edukalt. Võttes arvesse väga keerulisi olusid on ettevõtte saanud nendega toimetulekuga hästi hakkama.

2021. aastal tegime investeeringuid 32 tuhande € ulatuses (2020. aastal 11 tuhat euro ulatuses). 2022 aastal on kavas ettevõttele soetada toitlustusteenuste osutamiseks vajalik buss ja tellida broneerimissüsteemi juurde automaatne müügimoodul. Samuti on kavas uuendada ettevõtte kodulehte veebis ning soetada uusi nõusid ja vajalikke köögiseadmeid.

Aasta lõpu seisuga oli Roseni Majad OÜ bilansimaht 3 599,63 tuhat eurot (2020: 3 674,86 tuhat eurot) ja müügitulu 901,7 tuhat eurot (2020: 1 157 tuhat eurot). Kahjumiks kujunes 12,4 tuhat eurot (2020 kahjum 253 tuhat eurot) ja omakapital 2 755,21 tuhat (2020; 2 767,56 tuhat) eurot. Tütarettevõtte Kuulsaal OÜ vabatahtlikku reservkapitali tehti sissemakse summas 125 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. Tarbijahindade kiire kasvu pidurdumist eeldatavad analüütikud 2022. aasta teises pooles. 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 kõrgel huvi elukondliku kinnisvara vastu.

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

Rentaabluse suhtarvud	2021	2020
Käibe kasv	-22%	-33%
Ärikasumi kasv	126%	-82%
Puhaskasumi kasv	95%	-305%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	- 0,45 %	-9,1 %
Varade puhasrentaablus (ROA)	- 0,34 %	-6,80 %
Käibe puhasrentaablus	-1,37%	-21,87 %

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

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

Käibe puhasrentaablus Puhaskasum /Netokäive *100%

Finantsriskid

Ettevõtte tegevusega võivad kaasned 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 liimitide 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 ettevõttel tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoole poolt, kuna viimane ei suuda oma kohustusi täita. Ettevõtte on avatud krediidiriskidele, mis tulenevad äritegevusest (peamiselt nõuetest) ning investeerimistegevusest, s.h. deposiitidest pankades ja finantsasutustes. 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 ettevõttel 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 ei ole EURIBORI intressimäärade olulist tõusu 2022. aastal ette näha.

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 357	5 278	
Nõuded ja ettemaksed	59 450	69 734	2
Varud	29 239	24 005	3
Kokku käibevarad	102 046	99 017	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	18 581	2 810	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 181 232	1 207 390	5
Materiaalsed põhivarad	2 281 975	2 363 382	6
Immateriaalsed põhivarad	15 797	2 259	
Kokku põhivarad	3 497 585	3 575 841	
Kokku varad	3 599 631	3 674 858	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	635 103	683 030	8,9
Võlad ja ettemaksed	209 323	136 807	7
Kokku lühiajalised kohustised	844 426	819 837	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	87 459	8,9
Kokku pikaajalised kohustised	0	87 459	
Kokku kohustised	844 426	907 296	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 764 750	3 017 796	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 357	-253 046	
Kokku omakapital	2 755 205	2 767 562	
Kokku kohustised ja omakapital	3 599 631	3 674 858	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	901 735	1 157 051	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-935 315	-1 004 502	16
Brutokasum (-kahjum)	-33 580	152 549	
Turustuskulud	-15 167	-38 109	
Üldhalduskulud	-160 541	-121 162	17
Muud äritulud	314 797	53 307	15
Ärikasum (kahjum)	105 509	46 585	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-109 229	-234 977	4
Intressikulud	-9 840	-8 540	19
Muud finantstulud ja -kulud	1 203	1 444	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 357	-195 488	
Tulumaks	0	-57 558	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 357	-253 046	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	105 509	46 585	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	126 058	129 971	5,6
Muud korrigeerimised	-201 707	0	
Kokku korrigeerimised	-75 649	129 971	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 284	26 937	2
Varude muutus	-5 234	7 101	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	72 516	-209 656	
Laekunud intressid	1 203	1 444	21
Laekumised sihtfinantseerimisest	201 707	44 165	15
Muud rahavood äritegevusest	-1	5 875	
Kokku rahavood äritegevusest	310 335	52 422	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-32 031	-10 591	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-125 000	-221 000	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-157 031	-231 591	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-48 753	596 397	8,21
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-86 632	-85 820	9
Makstud intressid	-9 840	-8 540	
Makstud dividendid	0	-300 000	21
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-57 558	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-145 225	144 479	
Kokku rahavood	8 079	-34 690	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 278	39 968	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 079	-34 690	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 357	5 278	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	3 317 796	3 320 608
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-253 046	-253 046
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
31.12.2020	2 556	256	2 764 750	2 767 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-12 357	-12 357
31.12.2021	2 556	256	2 752 393	2 755 205

Täiendav informatsioon lisades 11 ja 12

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsstandardile. 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 keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga 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 akumulieeritud 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 2-2,2% aastas.

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 akumulieeritud 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 netto 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 amortiseerimispolümeeridest. 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)

	31.12.2021	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	21
Muud nõuded	2 069	2 069	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 450	59 450	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	66 387	66 387	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 111	3 111	0	0	21
Muud nõuded	236	236	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 734	69 734	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	26 577	18 682	
Tagavaraosad, seadmed laos	2 662	5 323	16
Kokku varud	29 239	24 005	

Aruande aastal on teostatud varude allahindlus summas 2 662 (2020; 5 323) eurot.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12819337	OÜ Kuulsaal	Eesti	Meelelahutuskeskus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
OÜ Kuulsaal	2 810	125 000	-109 229	18 581
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 810	125 000	-109 229	18 581

2021 aastal tehti tütarfirmasse sissemaks vabatahtliku reservkapitali summas 125 000 (2020;221 000) eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	414 135	1 306 227	1 720 362
Akumuleeritud kulum	0	-486 814	-486 814
Jääkmaksumus	414 135	819 413	1 233 548
Amortisatsioonikulu	0	-26 158	-26 158
31.12.2020			
Soetusmaksumus	414 135	1 306 227	1 720 362
Akumuleeritud kulum	0	-512 972	-512 972
Jääkmaksumus	414 135	793 255	1 207 390
Amortisatsioonikulu	0	-26 158	-26 158
31.12.2021			
Soetusmaksumus	414 135	1 306 227	1 720 362
Akumuleeritud kulum	0	-539 130	-539 130
Jääkmaksumus	414 135	767 097	1 181 232

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	164 170	215 377
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	49 688	70 987

Täiendav informatsioon lisa 13,14

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	403 134	2 391 802	358 861	391 351	0	3 545 148
Akumuleeritud kulum	0	-783 751	-51 428	-251 106	0	-1 086 285
Jääkmaksumus	403 134	1 608 051	307 433	140 245	0	2 458 863
Ostud ja parendused	0	0	6 000	0	2 261	8 261
Amortisatsioonikulu	0	-57 359	-18 346	-28 037	0	-103 742
31.12.2020						
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
Jääkmaksumus	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
31.12.2021						
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
Jääkmaksumus	403 134	1 510 604	277 325	90 912	0	2 281 975

2021 aastal on soetatud põhivara 18 031(2020; 8 261)eurot ja immateriaalset põhivara 14 000 (2020; 2 330) eurot. Aruandeperioodil kanti maha põhivara soetusmaksumuses 80 468 eurot, jääkväärtuses null eurot(2020; 0)

2021.a amort kulu koosneb:
 KVI amort -26 158 EUR
 mat PV amort -99 438 EUR
 immat PV amort-462 EUR
 Kokku 126 058 EUR

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	10
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	
Kokku võlad ja ettemaksed	209 323	209 323	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 380	25 380	0	0	
Võlad töövõtjatele	46 281	46 281	0	0	
Maksuvõlad	20 169	20 169	0	0	10
Muud võlad	9 769	9 769	0	0	
Saadud ettemaksed	35 208	35 208	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	19 958	19 958	0	0	
Muud saadud ettemaksed	15 250	15 250	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	136 807	136 807	0	0	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	21
Lühiajalised laenud kokku	547 644	547 644					
Kapitalirendikohustised kokku	87 459	87 459	0	0			9
Laenukohustised kokku	635 103	635 103	0	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernikonto võlgnevus	596 397	596 397			1,3% +6 kuu Euribor	EUR	21
Lühiajalised laenud kokku	596 397	596 397					
Kapitalirendikohustised kokku	174 092	86 633	87 459	0			9
Laenukohustised kokku	770 489	683 030	87 459	0			

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent	87 459	87 459	0	0	0,950%+6 kuu Euribor	EUR	15.12.2022	8
Kapitalirendikohustised kokku	87 459	87 459	0	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent	174 092	86 633	87 459	0	0,950%+6 kuu Euribor	EUR	15.12.2022	8
Kapitalirendikohustised kokku	174 092	86 633	87 459	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	268 114	285 225
Muud materiaalsed põhivarad	53 463	57 519
Kokku	321 577	342 744

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	18 794	5 424
Üksikisiku tulumaks	4 662	4 132
Sotsiaalmaks	9 657	9 462
Kohustuslik kogumispension	261	496
Töötuskindlustusmaksed	661	641
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 050	20 169

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 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 213 914	2 232 730
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	538 479	532 020
Antud garantiid	160 435	160 435
Kokku tingimuslikud kohustised	2 912 828	2 925 185

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	901 735	1 157 051	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	901 735	1 157 051	
Kokku müügitulu	901 735	1 157 051	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenused	164 170	215 377	5,14
Kommunaalteenused	49 688	70 987	
Kuulsaali teenused	518 191	760 700	
Kohviku müük	6 361	16 894	
Muud teenused	163 325	93 093	
Kokku müügitulu	901 735	1 157 051	

Täiendav informatsioon lisa 14

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	164 170	215 377
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 181 232	1 207 390
Kokku	1 181 232	1 207 390

Täiendav informatsioon lisa 5 ja 13

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Tulu sihtfinantseerimisest	247 688	44 165
Muud	67 109	9 142
Kokku muud äritulud	314 797	53 307

2021 on sihtfinantseerimise all kajastatud Eesti Töötukassa poolt COVID-19 riigitoetut, mis maksti töötaja arvele summas 45 981 (2020;

44 165)eurot. Lisaks on kajastatud summa 51 707 eurot, mis kanti firma arvele.

Aruandeaastal on sihtfinantseerimise all kajastatud veel COVID-19 puhangust tingitud erakorraline abi elamuskeskuste ning konverentside ja teiste selliste ürituste korraldamiseks kasutatavate hoonetevaldajatele mõeldud hüvitis summas 150 000 (2020; 0) eurot.

Toetuse andja poolt ei ole kehtestatud tingimuslikke kohustusi.

Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	2 662	5 323	3
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	143 543	190 288	
Energia	75 459	90 622	
Elektrienergia	46 510	54 129	
Soojusenergia	28 949	36 493	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	20 844	0	
Tööjõukulud	409 634	425 536	18
Amortisatsioonikulu	126 058	129 971	5,6
Muud kommunaalteenused	75 839	74 605	
Seadmete hooldus ja remont	36 566	48 145	
Muud	44 710	40 012	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	935 315	1 004 502	

Lisa 17 Üldhalduskulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Transpordikulud	10 134	7 704	
Mitmesugused bürookulud	2 805	1 406	
Lähetuskulud	222	2 059	
Tööjõukulud	92 575	62 173	18
Ostetud teenused	54 805	47 820	
Kokku üldhalduskulud	160 541	121 162	

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	368 162	369 444	
Sotsiaalmaksud	118 687	103 673	
Muud	15 360	14 592	
Kokku tööjõukulud	502 209	487 709	16,17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	29	23	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	4	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu kapitalirendilt	1 278	2 090	
Arvelduskrediidi intress	8 562	6 450	21
Kokku intressikulud	9 840	8 540	

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	300 000	57 558
Eesti	0	0	300 000	57 558
Kokku	0	0	300 000	57 558

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	23	59	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 306	3 052	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	175	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 504	3 111	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 166	2 981	
Tütarettevõtjad	5 163	808	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	115	188	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 444	3 977	

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	1 857	0	162
Tütarettevõtjad	0	14 673	0	1 291
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	92 492	0	78 202
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 492	0	740
Kokku müüdnud	0	110 514	0	80 395

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	25 320	0	22 800
Tütarettevõtjad	14 031	0	2 500	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 455	1 693	35 772	1 716
Kokku ostetud	42 486	27 013	38 272	24 516

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad	160 435	160 435	24.03.2023
Kokku antud garantiid/tagatised	160 435	160 435	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	69 143	105 415

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 8 562 (2020: 6 450) eurot (intressimäär oli 2021. aastal 6-kuu Euribor + 1,3% (2020: 6-kuu Euribor + 1,3%) ning tuleneb pankadelt saadud indikatsioonist meie grupi ettevõtetele). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2021 oli 547 644 (31.12.2020: 596 397) eurot. Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EURO.

Kontsernikonto intressimäär 2021 oli 6-kuu Euribor + 1,3% ja 2020. aastal 6-kuu Euribor + 1,3%.

Antud garantii Kuulsaal OÜ intressitulu oli 1203(2020; 1444) eurot.

Lisa 22 Tegevuse jätkuvus

Roseni Majad OÜ lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31.12.2021 käibevara 742 tuhat eurot. Juhtkond hindab sellest tulenevat likviidsusrisiki 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

aastaruande lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2022

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	17.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Roseni Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 22.

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 31.12.2021 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

17.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	17.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 764 750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 357
Kokku	2 752 393
Jaotamine	
Kokku	2 752 393

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Restoranid jm tootlustuskohad	56101	402955	44.69%	Jah
Muud lõbustus- ja vaba aja tegevused	9329	266106	29.51%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	232674	25.80%	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