

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: ROSENI MAJAD OÜ

registrikood: 10618250

tänav a nimi, Hobujaama tn 4

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6674220

faks: +372 6674222

e-posti aadress: kinnisvara@nginvest.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ tegeleb kinnisvara haldamise ja üürimisega ning vaba aja veetmise teenuste osutamisega.

Müügitulu oli 2020.aastal 1 157 tuhat eurot (2019: 1 719 tuhat eurot)

Aruandeaasta kahjumiks kujunes 253 tuhat eurot (2019 kasum : 123 tuhat eurot) ja EBITDA oli

176,6 tuhat eurot (2019: 380,9 tuhat eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2020 oli 3 674,86 tuhat

eurot (2019: 3 876,94 tuhat eurot) ja omakapital 2 767,56 tuhat eurot (2019: 3 320,61 tuhat eurot).

Investeeringud põhivarasse moodustasid 2020.aastal 11 tuhat eurot (2019: 259,49 tuhat eurot).

2021.aastal jätkab ettevõtte vabaaja veetmise keskuse majandamist ning tegeleb aktiivselt enda

pakutavate toodete ja teenuste arendamisega.

Rentaabluse suhtearvud	2020	2019
Omakapitali puhasrentaablus		
(ROE)	- 9,1 %	3,7 %
Varade puhasrentaablus (ROA)	- 6,80 %	3,17 %
Käibe puhasrentaablus	-21,87%	7,15 %

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

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

*Käibe puhasrentaablus Puhaskasum /Netokäive *100%*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 278	39 968	
Nõuded ja ettemaksed	69 734	96 664	2
Varud	24 005	31 106	3
Kokku käibevarad	99 017	167 738	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 810	16 787	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 207 390	1 233 548	5
Materiaalsed põhivarad	2 363 382	2 458 863	6
Immateriaalsed põhivarad	2 259	0	
Kokku põhivarad	3 575 841	3 709 198	
Kokku varad	3 674 858	3 876 936	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	683 030	85 820	8,9
Võlad ja ettemaksed	136 807	296 416	7
Kokku lühiajalised kohustised	819 837	382 236	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	87 459	174 092	8,9
Kokku pikaajalised kohustised	87 459	174 092	
Kokku kohustised	907 296	556 328	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 017 796	3 194 344	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 046	123 452	
Kokku omakapital	2 767 562	3 320 608	
Kokku kohustised ja omakapital	3 674 858	3 876 936	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 157 051	1 719 035	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 004 502	-1 194 662	16
Brutokasum (-kahjum)	152 549	524 373	
Turustuskulud	-38 109	-49 491	
Üldhalduskulud	-121 162	-224 079	17
Muud äritulud	53 307	14 100	15
Muud ärikulud	0	-3 212	
Ärikasum (kahjum)	46 585	261 691	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-234 977	-70 213	4
Intressikulud	-8 540	-3 966	
Muud finantstulud ja -kulud	1 444	2 219	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-195 488	189 731	
Tulumaks	-57 558	-66 279	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 046	123 452	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	46 585	261 691	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	129 971	119 224	5,6
Kokku korrigeerimised	129 971	119 224	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 937	-28 434	
Varude muutus	7 101	9 516	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-209 656	46 749	
Laekunud intressid	1 444	2 219	
Laekumised sihtfinantseerimisest	44 165	0	15
Muud rahavood äritegevusest	5 875	0	15
Kokku rahavood äritegevusest	52 422	410 965	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-10 591	-259 494	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-221 000	-15 000	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-231 591	-274 494	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	596 397	0	8,21
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-85 820	-84 996	9
Makstud intressid	-8 540	-3 966	8,9,21
Makstud dividendid	-300 000	-300 000	21
Makstud ettevõtte tulumaks	-57 558	-66 279	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	144 479	-455 241	
Kokku rahavood	-34 690	-318 770	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 968	358 738	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-34 690	-318 770	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 278	39 968	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 556	256	3 494 344	3 497 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	123 452	123 452
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
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

Täiendav informatsioon lisades 11 ja 12

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsstandardile. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiateks loetakse tütar- ja sidusettevõtte, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

OÜ Roseni Majad kajastab investeeringuid tütar- ja sidusettevõttes soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses milleks on makstava tasu õiglane väärtus ning omandamisega otseselt seotud väljaminekud. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksud

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 arvestamisel 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 arvestuses 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 arvestatakse 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 amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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

Aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks loetud ematettevõtet, ematettevõtte tütar- ja sidusettevõtteid ning juhatuse ja nõukogu liikmeid ja nendega seotud firmasid ning nende pereliikmeid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	80 220	80 220	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 307	8 307	0	0	21
Muud nõuded	8 137	8 137	0	0	
Viitlaekumised	8 137	8 137	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	96 664	96 664	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	18 682	20 459
Tagavaraosad, seadmed laos	5 323	10 647
Kokku varud	24 005	31 106

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12819337	OÜ Kuulsaal	Eesti	Meelelahutuskeskus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Muud muutused	31.12.2020
OÜ Kuulsaal	16 787	221 000	-234 977	2 810
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	16 787	221 000	-234 977	2 810

2020 aastal tehti tütarfirmasse sissemaks vabatahtliku reservkapitali summas 221 000 (2019;15 000) eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	414 135	1 306 227	1 720 362
Akumuleeritud kulum	0	-460 663	-460 663
Jääkmaksumus	414 135	845 564	1 259 699
Amortisatsioonikulu	0	-26 151	-26 151
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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	215 377	314 538
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	70 987	98 683

Täiendav informatsioon lisa 14.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	403 134	2 161 382	360 051	362 299	3 974	3 290 840
Akumuleeritud kulum	0	-734 196	-37 202	-227 000	0	-998 398
Jääkmaksumus	403 134	1 427 186	322 849	135 299	3 974	2 292 442
Ostud ja parendused	0	226 446	2 310	30 738	0	259 494
Amortisatsioonikulu	0	-49 555	-17 726	-25 792	0	-93 073
Ümberliigitamised	0	3 974	0	0	-3 974	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	3 974	0	0	-3 974	0
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

2020 aastal on soetatud põhivara 8 261 eurot ja immateriaalset põhivara 2 330 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	46 439	46 439	0	0	
Võlad töövõtjatele	135 937	135 937	0	0	
Maksuvõlad	40 749	40 749	0	0	10
Muud võlad	22 679	22 679	0	0	
Saadud ettemaksed	50 612	50 612	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	33 022	33 022	0	0	
Muud saadud ettemaksed	17 590	17 590	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	296 416	296 416	0	0	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	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			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustised kokku	259 912	85 820	174 092	0			9
Laenukohustised kokku	259 912	85 820	174 092	0			

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	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		0,950%+6 kuu Euribor	EUR	15.12.2022	8
Kapitalirendikohustised kokku	174 092	86 633	87 459	0				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent	259 912	85 820	174 092		0,950%+6 kuu Euribor	EUR	15.12.2022	8
Kapitalirendikohustised kokku	259 912	85 820	174 092	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	285 225	302 338

Muud materiaalsed põhivarad	57 519	71 634
Kokku	342 744	373 972

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 424	21 802
Üksikisiku tulumaks	4 132	5 533
Sotsiaalmaks	9 462	11 912
Kohustuslik kogumispension	496	657
Töötuskindlustusmaksed	641	832
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 169	40 749

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 232 730	2 666 237
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	532 020	651 559
Antud garantiid	160 435	160 435
Kokku tingimuslikud kohustised	2 925 185	3 478 231

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 157 051	1 719 035
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 157 051	1 719 035
Kokku müügitulu	1 157 051	1 719 035
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	215 377	314 538
Kommunaalteenused	70 987	98 683
Kuulsaali teenused	760 700	1 155 612
Kohviku müük	16 894	19 999
Muud teenused	93 093	130 203
Kokku müügitulu	1 157 051	1 719 035

Täiendav informatsioon lisa 14.

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	215 377	314 538
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 207 390	1 233 548
Kokku	1 207 390	1 233 548

Täiendav informatsioon lisa 5 ja 13

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Tulu sihtfinantseerimisest	44 165	0
Muud	9 142	14 100
Kokku muud äritulud	53 307	14 100

2020 on sihtfinantseerimise all kajastatud Eesti Töötukassa poolt COVID-19 riigitoetut, mis maksti töötaja arvele.

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

	2020	2019	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	5 323	10 647	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	190 288	283 744	
Energia	90 622	130 529	
Elektrienergia	54 129	68 968	
Soojusenergia	36 493	61 561	
Tööjõukulud	425 536	457 080	18
Amortisatsioonikulu	129 971	119 224	5,6
Muud kommunaalteenused	74 605	94 955	
Seadmete hooldus ja remont	48 145	46 227	
Muud	40 012	52 256	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 004 502	1 194 662	

Lisa 17 Üldhalduskulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Transpordikulud	7 704	8 095	
Mitmesugused bürookulud	1 406	4 581	
Lähetuskulud	2 059	0	
Tööjõukulud	62 173	160 369	18
Ostetud teenused	47 820	51 034	
Kokku üldhalduskulud	121 162	224 079	

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	369 444	441 956	16,17
Sotsiaalmaksud	103 673	160 133	
Muud	14 592	15 360	
Kokku tööjõukulud	487 709	617 449	
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	21	23	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu kapitalirendilt	2 090	3 966
Arvelduskrediidi intress	6 450	0
Kokku intressikulud	8 540	3 966

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	57 558	300 000	66 279
Eesti	300 000	57 558	300 000	66 279
Kokku	300 000	57 558	300 000	66 279

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		2 981	0	2 425
Tütarettevõtjad	59	808	0	1 272
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 052	188	5 152	4 026
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	3 155	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	22 800	162	22 800	1 594
Tütarettevõtjad	2 500	1 291	0	2 219
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	37 488	78 202	58 803	80 350
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	740	0	3 932

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	105 415	105 546

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 6 450 (2019: 0) eurot (intressimäär oli 2020. aastal 6-kuu Euribor + 1,3% (2019: 6-kuu Euribor + 0,9%) ning tuleneb pankadelt saadud indikatsioonist meie grupi ettevõtetele). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2020 oli 596 397 (31.12.2019: 0) eurot. Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EURO.

Kontsernikonto intressimäär 2020 oli 6-kuu Euribor + 1,3% ja 2019. aastal 6-kuu Euribor + 0,9%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2021

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	17.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tingimusi ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Auditorteenuse OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

18.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	18.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 017 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 046
Kokku	2 764 750
Jaotamine	
Kokku	2 764 750

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud lõbustus- ja vaba aja tegevused	9329	583740	50.45%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	309417	26.74%	Ei
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	263894	22.81%	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