

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	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 Kapitalirent	14
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kasutusrent	16
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Tulumaks	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

Müügitulu oli 2019.aastal 1 719 tuhat eurot (2018: 1 759,5 tuhat eurot)

Aruandeaasta kasumiks kujunes 123 tuhat eurot (2018: 349,9 tuhat eurot) ja EBITDA oli

380,9 tuhat eurot (2018: 544,5 tuhat eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2019 oli 3 876,94 tuhat

eurot (2018: 4 091,7 tuhat eurot) ja omakapital 3 320,61 tuhat eurot (2018: 3 497,16 tuhat eurot).

Investeeringud põhivarasse moodustasid 2019.aastal 259,49 tuhat eurot (2018: 16,8 tuhat eurot).

2020.aastal jätkab ettevõtte vabaaja veetmise keskuse majandamist ning tegeleb aktiivselt enda

pakutavate toodete ja teenuste arendamisega.

Rentaabluse suhtearvud	2019	2018
------------------------	------	------

Omakapitali puhasrentaablus

(ROE)	3,7 %	10,1%
-------	-------	-------

Varade puhasrentaablus (ROA)	3,17 %	8,5%
------------------------------	--------	------

Käibe puhasrentaablus	7,15%	19,89%
-----------------------	-------	--------

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

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

*Käibe puhasrentaablus Puhaskasum /Netokäive *100%*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 968	358 738	
Nõuded ja ettemaksed	96 664	68 230	2
Varud	31 106	40 629	3
Kokku käibevarad	167 738	467 597	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	16 787	72 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 233 548	1 259 699	5
Materiaalsed põhivarad	2 458 863	2 292 442	6
Kokku põhivarad	3 709 198	3 624 141	
Kokku varad	3 876 936	4 091 738	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	85 820	85 003	8
Võlad ja ettemaksed	296 416	249 674	7
Kokku lühiajalised kohustised	382 236	334 677	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	174 092	259 905	8
Kokku pikaajalised kohustised	174 092	259 905	
Kokku kohustised	556 328	594 582	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 194 344	3 144 394	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 452	349 950	
Kokku omakapital	3 320 608	3 497 156	
Kokku kohustised ja omakapital	3 876 936	4 091 738	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 719 035	1 759 521	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 194 662	-1 095 645	14
Brutokasum (-kahjum)	524 373	663 876	
Turustuskulud	-49 491	-46 090	
Üldhalduskulud	-224 079	-196 869	15
Muud äritulud	14 100	3 489	
Muud ärikulud	-3 212	0	
Ärikasum (kahjum)	261 691	424 406	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-70 213	0	4
Intressikulud	-3 966	-3 756	
Muud finantstulud ja -kulud	2 219	4 300	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 731	424 950	
Tulumaks	-66 279	-75 000	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 452	349 950	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	261 691	424 406	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	119 224	120 118	5,6
Kokku korrigeerimised	119 224	120 118	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-28 434	-7 850	
Varude muutus	9 516	34	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	46 749	-3 320	
Laekunud intressid	2 219	4 545	
Kokku rahavood äritegevusest	410 965	537 933	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-259 494	-16 834	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-15 000	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-274 494	-16 834	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-84 996	-84 199	
Makstud intressid	-3 966	-4 001	
Makstud dividendid	-300 000	-300 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-66 279	-75 000	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-455 241	-463 200	
Kokku rahavood	-318 770	57 899	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	358 738	300 839	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-318 770	57 899	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 968	358 738	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	3 444 393	3 447 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	349 950	349 950
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	1	1
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

Täiendav informatsioon lisades 10 ja 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2019. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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 -kohustised 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% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

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

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 algsest 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 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 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 tööseisundis 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 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.

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)

	31.12.2019	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	18
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	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	55 145	55 145	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 109	11 109	0	0	18
Muud nõuded	1 976	1 976	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 230	68 230	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaabad	20 459	19 335
Tagavaraosad, seadmed laos	10 647	21 294
Kokku varud	31 106	40 629

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12819337	OÜ Kuulsaal	Eesti	Meelelahutuskeskus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Muud muutused	31.12.2019
OÜ Kuulsaal	72 000	15 000	-70 213	16 787
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	72 000	15 000	-70 213	16 787

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	414 135	1 306 227	1 720 362
Akumuleeritud kulum	0	-434 554	-434 554
Jääkmaksumus	414 135	871 673	1 285 808
Amortisatsioonikulu	0	-26 109	-26 109
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

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	314 538	352 903
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	98 683	104 537

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	403 134	2 149 303	766 134	361 518	0	3 680 089
Akumuleeritud kulum	0	-688 618	-425 597	-196 257	0	-1 310 472
Jääkmaksumus	403 134	1 460 685	340 537	165 261	0	2 369 617
Ostud ja parendused	0	12 079	0	781	3 974	16 834
Amortisatsioonikulu	0	-45 578	-17 688	-30 743	0	-94 009
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

Aruandeperioodil kanti maha põhivara soetusmaksumuses 5 186 eurot, jääkväärtuses null eurot(2018; 406 083)

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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	9
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	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	44 926	44 926	0	0	
Võlad töövõtjatele	105 743	105 743	0	0	
Maksuvõlad	33 751	33 751	0	0	9
Muud võlad	9 814	9 814	0	0	
Saadud ettemaksed	55 440	55 440	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	32 750	32 750	0	0	
Muud saadud ettemaksed	22 690	22 690	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	249 674	249 674	0	0	

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	344 908	85 003	259 905	0,950%+6 kuu Euribor	EUR	15.12.2022
Kapitalirendikohustised kokku	344 908	85 003	259 905			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	302 338	319 450
Muud materiaalsed põhivarad	71 634	75 537
Kokku	373 972	394 987

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	21 802	15 897
Üksikisiku tulumaks	5 533	4 887
Erisoodustuse tulumaks	0	40
Sotsiaalmaks	11 912	11 479
Kohustuslik kogumispension	657	631
Töötuskindlustusmaksed	832	798
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	40 749	33 751

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 666 237	2 795 475
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	651 559	698 869
Antud garantiid	160 435	505 030
Kokku tingimuslikud kohustised	3 478 231	3 999 374

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 719 035	1 759 521
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 719 035	1 759 521
Kokku müügitulu	1 719 035	1 759 521
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	314 538	352 903
Kommunaalteenused	98 683	104 537
Kuulsaali teenused	1 155 612	1 122 902
Kohviku müük	19 999	11 406
Muud teenused	130 203	167 773
Kokku müügitulu	1 719 035	1 759 521

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	314 538	352 903
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 233 548	1 259 699
Kokku	1 233 548	1 259 699

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	10 647	0	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	283 744	278 582	
Energia	130 529	134 076	
Elektrienergia	68 968	69 706	
Soojusenergia	61 561	64 370	
Tööjõukulud	457 080	382 839	16
Amortisatsioonikulu	119 224	120 118	5,6
Muud kommunaalteenused	94 955	90 620	
Seadmete hooldus ja remont	46 227	45 347	
Muud	52 256	44 063	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 194 662	1 095 645	

Lisa 15 Üldhalduskulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Transpordikulud	8 095	7 543	
Mitmesugused bürookulud	4 581	6 474	
Tööjõukulud	160 369	135 090	16
Ostetud teenused	51 034	47 762	
Kokku üldhalduskulud	224 079	196 869	

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	441 956	375 987
Sotsiaalmaksud	160 133	126 582
Muud	15 360	15 360
Kokku tööjõukulud	617 449	517 929
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	23	23
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	66 279	300 000	75 000
Eesti	300 000	66 279	300 000	75 000
Kokku	300 000	66 279	300 000	75 000

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 425	0	2 280
Tütarettevõtjad	0	1 272	591	559
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 152	4 026	10 518	1 128
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 155	0	0	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	22 800	1 594	24 496	1 848
Tütarettevõtjad	0	2 219	25 636	7 635
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	58 803	80 350	58 417	132 916
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 932	0	5 876

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	105 546	93 425

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2020

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	28.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 arvamust. 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, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 arvamust. 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 tehinguid 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

Audiitorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

02.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	02.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 194 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 452
Kokku	3 317 796
Jaotamine	
Kokku	3 317 796

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1719035	100.00%	Jah

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