

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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	15
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 2017.aastal 1 494,5 tuhat eurot (2016: 1 364,1 tuhat eurot), käibekasv 9,6%

Aruandeaasta kasumiks kujunes 130,3 tuhat eurot (2016: 150,4 tuhat eurot) ja EBITDA oli

310,6 tuhat eurot (2016: 369,8 tuhat eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2017 oli 4 129,3 tuhat

eurot (2016: 3 788,9 tuhat eurot) ja omakapital 3 447,2 tuhat eurot (2016: 3 616,9 tuhat eurot).

Investeeringud põhivarasse moodustasid 2017.aastal 512,0 tuhat eurot (2016: 10,8 tuhat eurot). Teostati täielik renoveerimine, soetati uued bowlingurajad ning uuendati kogu sisustus ja inventar.

Lisaks maksis ettevõtte sisse tütarettevõtte vabatahtliku reservkapitali summas 72,0 tuhat eurot (2016: osakapitali sissemaks 50,0 tuhat eurot).

2018.aastal jätkab ettevõtte vabaaja veetmise keskuse majandamist ning tegeleb aktiivselt enda

pakutavate toodete ja teenuste arendamisega.

Rentaabluse suhtearvud	2017	2016
Omakapitali puhasrentaablus		
(ROE)	3,7%	4,1%
Varade puhasrentaablus (ROA)	3,3%	3,9%
Käibe puhasrentaablus	8,72%	11,02%

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

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

*Käibe puhasrentaablus Puhaskasum /Netokäive *100%*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	300 839	377 450	
Nõuded ja ettemaksed	60 380	98 957	2
Varud	40 663	63 982	3
Kokku käibevarad	401 882	540 389	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	72 000	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 285 808	1 311 882	5
Materiaalsed põhivarad	2 369 617	1 936 647	6
Kokku põhivarad	3 727 425	3 248 529	
Kokku varad	4 129 307	3 788 918	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	84 199	0	8
Võlad ja ettemaksed	252 995	172 027	7
Kokku lühiajalised kohustised	337 194	172 027	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	344 908	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	344 908	0	
Kokku kohustised	682 102	172 027	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 314 079	3 463 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 314	150 386	
Kokku omakapital	3 447 205	3 616 891	
Kokku kohustised ja omakapital	4 129 307	3 788 918	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 494 477	1 364 091	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 015 099	-901 767	14
Brutokasum (-kahjum)	479 378	462 324	
Turustuskulud	-53 680	-38 268	
Üldhalduskulud	-203 311	-155 346	15
Muud äritulud	11 344	5 154	
Muud ärikulud	-28 287	-253	
Ärikasum (kahjum)	205 444	273 611	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-50 000	4
Muud finantstulud ja -kulud	-130	1 775	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	205 314	225 386	
Tulumaks	-75 000	-75 000	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 314	150 386	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	205 444	273 611	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	105 173	96 166	5,6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-640	0	
Kokku korrigeerimised	104 533	96 166	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	38 577	-15 863	
Varude muutus	23 319	-2 861	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	80 968	4 685	
Laekunud intressid	5 051	1 775	
Kokku rahavood äritegevusest	457 892	357 513	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-512 069	-10 761	5
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	429 747	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-72 000	-50 000	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-154 322	-60 761	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-5 181	0	
Makstud dividendid	-300 000	-300 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-75 000	-75 000	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-380 181	-375 000	
Kokku rahavood	-76 611	-78 248	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	377 450	455 698	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-76 611	-78 248	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	300 839	377 450	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	3 763 693	3 766 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	150 386	150 386
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
31.12.2016	2 556	256	3 614 079	3 616 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	130 314	130 314
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
31.12.2017	2 556	256	3 444 393	3 447 205

Täiendav informatsioon lisades 10 ja 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. 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 1 punkt 1 kehtestatud erandile.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Väljarenditud põhivara kajastatakse kinnisvarainvesteeringute all. Muudetud arvestuspõhimõtteid on rakendatud tagasiulatuvalt.

Mõju bilansile seisuga 31.12.2016

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Kinnisvarainvesteeringud	310 253	1 001 629	1 311 882
Materiaalsed põhivarad	2 938 276	-1 001 629	1 936 647

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 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 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 üritud 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 tööeast. 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. Kuldesse 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 tööeast. 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 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 01.01.2015 on maksumääraks 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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 ospoolteks loetud emaettevõtet, emaettevõtte tütar-ja sidusettevõtteid ning juhatuse ja nõukogu liikmeid ja nendega seotud firmasid ning nende pereliikmeid .

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	47 616	47 616	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 180	8 180	0	0	18
Muud nõuded	4 584	4 584	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 380	60 380	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	93 445	93 445	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 036	3 036	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	397	397	0	0	9
Muud nõuded	2 079	2 079	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 957	98 957	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	19 369	18 823
Tagavaraosad, seadmed laos	21 294	45 159
Kokku varud	40 663	63 982

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12819337	OÜ Kuulsaal	Eesti	Meelelahutuskeskus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
OÜ Kuulsaal	0	72 000	72 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	72 000	72 000

Roseni Majad OÜ tegi 2017.aastal sissemakse tütaretevõtte omakapitali summas 72 000(2016;50 000) eurot. Tütaretevõtte omakapital seisuga 31.12.2017 oli 22 913 eurot. Investeeringu allahindlust ei tehtud(seisuga 31.12.2016 oli omakapital negatiivne, tulenevalt sellest hinnati investeering alla 100%- liselt.)

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	179 399	191 343	370 742
Akumuleeritud kulum	0	-56 520	-56 520
Jääkmaksumus	179 399	134 823	314 222
Amortisatsioonikulu	0	-3 969	-3 969
Ümberliigitamised	234 736	766 893	1 001 629
31.12.2016			
Soetusmaksumus	414 135	1 306 227	1 720 362
Akumuleeritud kulum	0	-408 480	-408 480
Jääkmaksumus	414 135	897 747	1 311 882
Amortisatsioonikulu	0	-26 074	-26 074
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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	342 364	338 505
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	99 285	106 367

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	637 870	3 200 765	433 506	262 053	4 534 194
Akumuleeritud kulum	0	-946 351	-426 266	-141 865	-1 514 482
Jääkmaksumus	637 870	2 254 414	7 240	120 188	3 019 712
Ostud ja parendused	0	0	0	10 761	10 761
Amortisatsioonikulu	0	-64 546	-1 967	-25 684	-92 197
Ümberliigitamised	-234 736	-766 893	0	0	-1 001 629
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-234 736	-766 893	0	0	-1 001 629
31.12.2016					
Soetusmaksumus	403 134	2 068 204	423 868	272 814	3 168 020
Akumuleeritud kulum	0	-645 229	-418 595	-167 549	-1 231 373
Jääkmaksumus	403 134	1 422 975	5 273	105 265	1 936 647
Ostud ja parendused	0	81 098	342 266	88 704	512 068
Amortisatsioonikulu	0	-43 389	-7 002	-28 708	-79 099
Muud muutused	0	1	0	0	1
31.12.2017					
Soetusmaksumus	403 134	2 149 303	766 134	361 518	3 680 089
Akumuleeritud kulum	0	-688 618	-425 597	-196 257	-1 310 472
Jääkmaksumus	403 134	1 460 685	340 537	165 261	2 369 617

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	59 311	59 311	0	0	
Võlad töövõtjatele	85 014	85 014	0	0	
Maksuvõlad	28 681	28 681	0	0	9
Muud võlad	8 401	8 401	0	0	
Saadud ettemaksed	71 588	71 588	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	48 275	48 275	0	0	
Muud saadud ettemaksed	23 313	23 313	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	252 995	252 995	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	40 686	40 686	0	0	
Võlad töövõtjatele	41 351	41 351	0	0	
Maksuvõlad	31 838	31 838	0	0	9
Muud võlad	8 462	8 462	0	0	
Saadud ettemaksed	49 690	49 690	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	33 398	33 398	0	0	
Muud saadud ettemaksed	16 292	16 292	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	172 027	172 027	0	0	

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	429 107	84 199	344 908	0,950%+6 kuu EURIBOR	EUR	15.12.2022
Kapitalirendikohustised kokku	429 107	84 199	344 908			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	342 266	0

Muud materiaalsed põhivarad	86 841	0
Kokku	429 107	0

2017.aastal sõlmiti müügi-tagasirendi leping.

Ettevõtte müüs ja rentis kapitalirendi tingimustel tagasi seadmed ning inventari.

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	16 727	0	18 789
Üksikisiku tulumaks	0	3 687	0	3 518
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	1 488
Sotsiaalmaks	0	7 376	0	7 159
Kohustuslik kogumispension	0	374	0	389
Töötuskindlustusmaksed	0	501	0	479
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	16	0	16
Ettemaksukonto jääk	0		397	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	28 681	397	31 838

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 755 514	2 891 263
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	688 879	722 816
Antud garantiid	505 030	505 030
Kokku tingimuslikud kohustised	3 949 423	4 119 109

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 494 477	1 364 091	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 494 477	1 364 091	
Kokku müügitulu	1 494 477	1 364 091	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenused	342 364	338 505	13
Kommunaalteenused	99 285	106 367	
Kuulsaali teenused	885 684	750 312	
Kohviku müük	14 620	21 258	
Muud teenused	152 524	147 649	
Kokku müügitulu	1 494 477	1 364 091	

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	342 364	338 505
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 285 808	1 311 882
Kokku	1 285 808	1 311 882

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

	2017	2016	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	26 000	0	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	240 851	220 408	
Energia	113 146	113 120	
Elektrienergia	65 533	68 598	
Soojusenergia	47 613	44 522	
Tööjõukulud	327 562	281 109	16
Amortisatsioonikulu	105 173	96 166	5,6
Muud kommunaalteenused	101 652	95 317	
Seadmete hooldus ja remont	57 330	56 288	
Muud	43 385	39 359	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 015 099	901 767	

Lisa 15 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Transpordikulud	6 523	6 488	
Mitmesugused bürookulud	4 559	4 448	
Tööjõukulud	142 882	108 203	16
Ostetud teenused	49 347	36 207	
Kokku üldhalduskulud	203 311	155 346	

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	335 312	283 141
Sotsiaalmaksud	120 924	95 324
Muud	14 208	10 847
Kokku tööjõukulud	470 444	389 312
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	75 000	300 000	75 000
Eesti	300 000	75 000	300 000	75 000
Kokku	300 000	75 000	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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	281	2	2 052
Tütarettevõtjad	0	1 655	2 166	4 056
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 019	7 516	1 182	6 694

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	22 800	931	20 520	0
Tütarettevõtjad	10 411	1 219	10 131	2 850
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	70 366	81 099	52 216	76 198
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 286	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	73 160	35 360

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.02.2018

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	12.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ (edaspidi ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 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) (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 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurim 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 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 märkimisväärset 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 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

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni 8, Tallinn 10111

12.02.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	12.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 314 079
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 314
Kokku	3 444 393
Jaotamine	
Kokku	3 444 393

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1494477	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