

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: ROSENI MAJAD OÜ

registrikood: 10618250

tänav: Hobujaama tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ müügitulu oli 2016.aastal 1 364,1 tuhat eurot (2015: 1 297,2 tuhat eurot), käibekasv 5,2%. Aruandeaasta kasumiks kujunes 150,4 tuhat eurot (2015: 249,8 tuhat eurot) ja EBITDA oli 369,8 tuhat eurot (2015: 345,1 tuhat eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2016 oli 3 788,9 tuhat eurot (2015: 3 933,8 tuhat eurot) ja omakapital 3 616,9 tuhat eurot (2015: 3 766,5 tuhat eurot).

Investeeringud põhivarasse moodustasid 2016.aastal 10,8 tuhat eurot (2015: 29,8 tuhat eurot). Lisaks maksis ettevõtte sisse tütarettevõtte vabatahtliku reservkapitali summas 50,0 tuhat eurot (2015: osakapitali sissemaks 2,7 tuhat eurot).

2017.aastal jätkab ettevõtte vabaaja veetmise keskuse majandamist ning tegeleb aktiivselt enda pakutavate toodete ja teenuste arendamisega.

Rentaabluse suhtearvud

Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	4,1%	6,9%
Varade puhasrentaablus (ROA)	3,9%	6,6%
Käibe puhasrentaablus	11,02%	19,26%

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

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

*Käibe puhasrentaablus Puhaskasum /Netokäive *100%*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	377 450	455 698	
Nõuded ja ettemaksed	98 957	83 094	2
Varud	63 982	61 121	3
Kokku käibevarad	540 389	599 913	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	310 253	314 222	5
Materiaalsed põhivarad	2 938 276	3 019 712	6
Kokku põhivarad	3 248 529	3 333 934	
Kokku varad	3 788 918	3 933 847	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	172 027	167 342	7
Kokku lühiajalised kohustised	172 027	167 342	
Kokku kohustised	172 027	167 342	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 463 693	3 513 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 386	249 804	
Kokku omakapital	3 616 891	3 766 505	
Kokku kohustised ja omakapital	3 788 918	3 933 847	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 364 091	1 297 147	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-901 767	-888 984	13
Brutokasum (-kahjum)	462 324	408 163	
Turustuskulud	-38 268	-54 425	
Üldhalduskulud	-155 346	-102 832	14
Muud äritulud	5 154	2 577	
Muud ärikulud	-253	-1 111	
Ärikasum (kahjum)	273 611	252 372	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-50 000	-2 690	4
Muud finantstulud ja -kulud	1 775	122	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	225 386	249 804	
Tulumaks	-75 000	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 386	249 804	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	273 611	252 372	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	96 166	92 722	5,6
Kokku korrigeerimised	96 166	92 722	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 863	1 384	
Varude muutus	-2 861	-12 846	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 685	-6 487	
Laekunud intressid	1 775	0	
Kokku rahavood äritegevusest	357 513	327 145	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-10 761	-29 837	5
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-50 000	-2 690	4
Laekunud intressid	0	122	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-60 761	-32 405	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-300 000	0	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-75 000	0	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-375 000	0	
Kokku rahavood	-78 248	294 740	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	455 698	160 958	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-78 248	294 740	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	377 450	455 698	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	256	3 513 889	3 516 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	249 804	249 804
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

Täiendav informatsioon lisades 9 ja 10

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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.

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 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 ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Juhul kui kinnisvaraobjekti kasutatakse nii ettevõtte majandustegevuses kui ka renditulu saamise eesmärgil ja kinnisvaraobjekti

jagamine kinnisvarainvesteeringuks ning põhivaraks ei ole võimalik, siis kajastatakse seda objekti kui materiaalsel põhivara.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (sh. tehingutasud - notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused - ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalsel põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvustuses kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvustatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

Rendid

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

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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 finantskohustuste 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

Aastaruande 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)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	93 445	93 445	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 036	3 036	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	397	397	8
Muud nõuded	2 079	2 079	
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 957	98 957	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	77 857	77 857	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 466	2 466	17
Muud nõuded	2 771	2 771	
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 094	83 094	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	18 823	13 000
Tagavaraosad, seadmed laos	45 159	48 121
Kokku varud	63 982	61 121

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12819337	OÜ Kuulsaal	Eesti	Meelelahutuskeskuse	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
OÜ Kuulsaal	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Roseni Majad OÜ tegi sissemakse tütaretevõtte omakapitali summas 50 000 eurot.

Tütaretevõtte omakapital seisuga 31.12.2016 oli negatiivne, tulenevalt sellest hinnati investeering alla 100%- liselt.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	179 399	191 343	370 742
Akumuleeritud kulum	0	-52 551	-52 551
Jääkmaksumus	179 399	138 792	318 191
Amortisatsioonikulu	0	-3 969	-3 969
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
31.12.2016			
Soetusmaksumus	179 399	191 343	370 742
Akumuleeritud kulum	0	-60 489	-60 489
Jääkmaksumus	179 399	130 854	310 253

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	86 974	85 911
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 698	9 698

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	637 870	3 199 111	428 386	190 100	48 890	4 504 357
Akumuleeritud kulum	0	-881 925	-424 171	-119 633	0	-1 425 729
Jääkmaksumus	637 870	2 317 186	4 215	70 467	48 890	3 078 628
Ostud ja parendused	0	1 654	5 120	23 063	0	29 837
Amortisatsioonikulu	0	-64 426	-2 095	-22 232	0	-88 753
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	48 890	-48 890	0
31.12.2015						
Soetusmaksumus	637 870	3 200 765	433 506	262 053	0	4 534 194
Akumuleeritud kulum	0	-946 351	-426 266	-141 865	0	-1 514 482
Jääkmaksumus	637 870	2 254 414	7 240	120 188	0	3 019 712
Ostud ja parendused	0	0	0	10 761		10 761
Amortisatsioonikulu	0	-64 546	-1 967	-25 684	0	-92 197
31.12.2016						
Soetusmaksumus	637 870	3 183 090	423 868	272 814	0	4 517 642
Akumuleeritud kulum	0	-993 222	-418 595	-167 549	0	-1 579 366
Jääkmaksumus	637 870	2 189 868	5 273	105 265	0	2 938 276

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40 686	40 686	
Võlad töövõtjatele	41 351	41 351	
Maksuvõlad	31 838	31 838	8
Muud võlad	8 462	8 462	
Saadud ettemaksed	49 690	49 690	
Tulevaste perioodide tulud	33 398	33 398	
Muud saadud ettemaksed	16 292	16 292	
Kokku võlad ja ettemaksed	172 027	172 027	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	41 968	41 968	
Võlad töövõtjatele	37 092	37 092	
Maksuvõlad	27 386	27 386	8
Muud võlad	6 784	6 784	
Saadud ettemaksed	54 112	54 112	
Tulevaste perioodide tulud	37 820	37 820	
Muud saadud ettemaksed	16 292	16 292	
Kokku võlad ja ettemaksed	167 342	167 342	

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 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	18 789	16 801
Üksikisiku tulumaks	0	3 518	3 163
Erisoodustuse tulumaks	0	1 488	0
Sotsiaalmaks	0	7 159	6 574
Kohustuslik kogumispension	0	389	354
Töötuskindlustusmaksed	0	479	467
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	16	27
Ettemaksukonto jääk	397		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	397	31 838	27 386

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 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 891 263	3 010 954
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	722 816	752 739
Antud garantiid	505 030	0
Kokku tingimuslikud kohustised	4 119 109	3 763 693

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 364 091	1 297 147	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 364 091	1 297 147	
Kokku müügitulu	1 364 091	1 297 147	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenused	338 505	328 620	12
Kommunaalteenused	106 367	118 006	
Kuulsaali teenused	750 312	691 717	
Kohviku müük	21 258	24 834	
Muud teenused	147 649	133 970	
Kokku müügitulu	1 364 091	1 297 147	

Lisa 12 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	338 505	328 620
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		

Kinnisvarainvesteeringud	310 253	314 222
Muud varad	1 091 507	1 118 277
Kokku	1 401 760	1 432 499

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	220 408	226 588	
Energia	113 120	140 101	
Elektrienergia	68 598	80 711	
Soojusenergia	44 522	59 390	
Tööjõukulud	281 109	260 456	15
Amortisatsioonikulu	96 166	92 721	5,6
Muud kommunaalteenused	95 317	89 449	
Seadmete hooldus ja remont	56 288	49 348	
Muud	39 359	30 321	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	901 767	888 984	

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Transpordikulud	6 488	5 126	
Mitmesugused bürookulud	4 448	5 544	
Tööjõukulud	108 203	55 872	15
Ostetud teenused	36 207	36 290	
Kokku üldhalduskulud	155 346	102 832	

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	283 141	226 162
Sotsiaalmaksud	95 324	79 819
Muud	10 847	10 347
Kokku tööjõukulud	389 312	316 328
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	20	19
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	0

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	75 000	0	0
Eesti	300 000	75 000	0	0
Kokku	300 000	75 000	0	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2	2 052	24	4 320
Tütarettevõtjad	2 166	4 056	1 365	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 182	6 694	1 077	5 317

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	20 520	0	21 400	973
Tütarettevõtjad	10 131	2 850	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 216	76 198	57 276	65 656

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	35 360	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2017

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	06.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ (edaspidi ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 hea raamatupidamistavaga 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 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 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 tn. 8, Tallinn, Harju maakond, 10111

06.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	06.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 463 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 386
Kokku	3 614 079
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 314 079
Kokku	3 614 079

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1364091	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ NG Investeeringud	10281968	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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