

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: ROSENI MAJAD OÜ

registrikood: 10618250

tänav: Hobujaama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Kasutusrent	15
Lisa 13 Müüdud 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 2015.aastal 1 297,2 tuhat eurot (2014: 1 247,0 tuhat eurot), käibekasv 4,0%. Aruandeaasta kasumiks kujunes 249,8 tuhat eurot (2014: 219,1 tuhat eurot) ja EBITDA oli 345,1 tuhat eurot (2014: 389,4 tuhat eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2015 oli 3 933,8 tuhat eurot (2014: 3 690,5 tuhat eurot) ja omakapital 3 766,5 tuhat eurot (2014: 3 516,7 tuhat eurot).

2015.aastal asutas ettevõtte 100%-lise tütarettevõtte Kuulsaal OÜ, mis tegutseb Viimsi Keskuses ja pakub kaasaegset vabaaja veetmise võimalust bowlingu, piljardi ja laste mängukeskuse näol.

2012.aastal valminud Roseni Torni peo- ja seminariruumid Mere puiesteel on leidnud aktiivselt kasutust nii ettevõtete, kui eraisikute poolt. Kahel tasapinnal asuvad ruumid on tänu ajaloolisele interjööri ja kaasaegsele esitlustehnikale sobivad väga paljudeks üritusteks.

Lisaks Roseni Tornile ja Kuulsaalile (piljardi- ja bowlingukeskus) tegutsevad Roseni Waba Aja Wabriku hoones Mere puiesteel kohvik Vana Tallinn, tuntud publi Scotland Yard, Liviko esinduskauplus, korduvalt tunnustust leidnud restoran Õ, moodne kauplus-restoran Sfäär, restoran Kaks Kokka ja Peetri Pizza pizzeria.

Mitmekülgseid meelelahutusvõimalusi pakkuv Roseni Waba Aja Wabrik on tänu väga heale asukohale populaarne nii kohalike, kui turistide seas.

Investeeringud põhivarasse moodustasid 2015.aastal 29,8 tuhat eurot (2014: 65,3 tuhat eurot). Lisaks maksis ettevõtte sisse tütarettevõtte osakapitali summas 2,7 tuhat eurot (2014: 0 eurot).

Ettevõttel oli 2014.aastal keskmiselt 19 töötajat (2013: 24 töötajat), neist 19 olid seotud Kuulsaali, Vana Tallinna kohviku ja Roseni Torni tegevusega.

2016.aastal jätkab ettevõtte vabaaja veetmise keskuse majandamist ning tegeleb aktiivselt enda pakutavate toodete ja teenuste arendamisega.

Rentaabluse suhtearvud	2015	2014
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	6,70%	6,16%
Varade puhasrentaablus (ROA)	6,55%	5,86%
Käibe puhasrentaablus	19,26%	17,58%

<i>Omakapitali puhasrentaablus (ROE)</i>	<i>Puhaskasum/Omakapital*100%</i>
<i>Varade puhasrentaablus (ROA)</i>	<i>Puhaskasum/Varade maht*100%</i>
<i>Käibe puhasrentaablus</i>	<i>Puhaskasum /Netokäive *100%</i>

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	455 698	160 958	
Nõuded ja ettemaksed	83 094	84 479	2
Varud	61 121	48 274	3
Kokku käibevara	599 913	293 711	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	314 222	318 191	5
Materiaalne põhivara	3 019 712	3 078 628	6
Kokku põhivara	3 333 934	3 396 819	
Kokku varad	3 933 847	3 690 530	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	167 342	173 829	7
Kokku lühiajalised kohustused	167 342	173 829	
Kokku kohustused	167 342	173 829	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 513 889	3 294 829	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	249 804	219 060	
Kokku omakapital	3 766 505	3 516 701	
Kokku kohustused ja omakapital	3 933 847	3 690 530	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 297 147	1 246 983	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-888 984	-797 276	13
Brutokasum (-kahjum)	408 163	449 707	
Turustuskulud	-54 425	-46 225	
Üldhalduskulud	-102 832	-108 800	14
Muud äritulud	2 577	4 229	
Muud ärikulud	-1 111	-12	
Äriksusum (kahjum)	252 372	298 899	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-2 690	0	4
Intressikulud	0	-239	
Muud finantstulud ja -kulud	122	147	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	249 804	298 807	
Tulumaks	0	-79 747	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	249 804	219 060	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	252 372	298 899	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	92 722	90 538	5,6
Kokku korrigeerimised	92 722	90 538	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 384	-13 247	
Varude muutus	-12 846	-9 989	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 487	-17 269	
Kokku rahavood äritegevusest	327 145	348 932	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-29 837	-65 338	5,6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 690	0	4
Laekunud intressid	122	147	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-32 405	-65 191	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	0	-239	
Makstud dividendid	0	-300 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-79 747	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-379 986	
Kokku rahavood	294 740	-96 245	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	160 958	257 203	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	294 740	-96 245	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	455 698	160 958	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	3 594 829	3 597 641
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	219 060	219 060
Makstud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
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

Täiendav informatsioon lisades 9 ja 10

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2015. 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 -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% 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 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Finantskohustused

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 (kuni 31.12.2014:21/79). 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 emaeettevõtet, emaeettevõtte tütar-ja sidusettevõtteid ning juhatuse ja nõukogu liikmeid ja nendega seotud firmasid ning nende pereliikmeid .

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	77 857	77 857
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 466	2 466
Muud nõuded	2 771	2 771
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 094	83 094
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	76 196	76 196
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 564	3 564
Muud nõuded	2 431	2 431
Ettemaksed	2 288	2 288
Muud makstud ettemaksed	2 288	2 288
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 479	84 479

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	13 000	11 842
Tagavaraosad, seadmed laos	48 121	36 432
Kokku varud	61 121	48 274

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määrad (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12819337	OÜ Kuulsaal	Eesti	Meelelahutuskeskuse opereerimine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Müük	Dividendid	Muud muutused	31.12.2015
OÜ Kuulsaal	0	2 690	0	0	-2 690	0
Kokku	0	2 690	0	0	-2 690	0

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Kuulsaal	100	20.03.2015	2 690

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	179 399	180 549	359 948
Akumuleeritud kulum	0	-48 754	-48 754
Jääkmaksumus	179 399	131 795	311 194
Amortisatsioonikulu	0	-3 797	-3 797
Ümberklassifitseerimised	0	10 794	10 794
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

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	85 911	83 678
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 698	9 698

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013						
Soetusmaksumus	637 870	3 199 111	428 011	183 771	1 050	4 449 813
Akumuleeritud kulum	0	-817 915	-417 575	-103 498	0	-1 338 988
Jääkmaksumus	637 870	2 381 196	10 436	80 273	1 050	3 110 825
Ostud ja parendused	0	0	375	6 329	58 634	65 338
Amortisatsioonikulu	0	-64 010	-6 596	-16 135	0	-86 741
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-10 794	-10 794
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	-10 794	-10 794
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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	71 143	71 143	
Võlad töövõtjatele	34 470	34 470	
Maksuvõlad	17 565	17 565	8
Muud võlad	6 148	6 148	
Saadud ettemaksed	44 503	44 503	
Tulevaste perioodide tulud	28 211	28 211	
Muud saadud ettemaksed	16 292	16 292	
Kokku võlad ja ettemaksed	173 829	173 829	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	16 801	7 131
Üksikisiku tulumaks	3 163	3 159
Sotsiaalmaks	6 574	6 328
Kohustuslik kogumispension	354	358
Töötuskindlustusmaksed	467	562
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27	27
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 386	17 565

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 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 010 954	2 811 112
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	752 739	702 777
Kokku tingimuslikud kohustused	3 763 693	3 513 889

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 297 147	1 246 983	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 297 147	1 246 983	
Kokku müügitulu	1 297 147	1 246 983	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenused	328 620	348 889	12
Kommunaalteenused	118 006	132 103	
Kuulsaali teenused	691 717	604 882	
Kohviku müük	24 834	32 694	
Muud teenused	133 970	128 415	
Kokku müügitulu	1 297 147	1 246 983	

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	328 620	348 889
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	314 222	318 191

Muud varad	1 118 277	1 138 120
Kokku	1 432 499	1 456 311

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

	2015	2014	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	226 588	212 877	
Energia	140 101	150 615	
Elektrienergia	80 711	85 773	
Soojusenergia	59 390	64 842	
Tööjõukulud	260 456	197 476	15
Amortisatsioonikulu	92 721	90 538	
Muud kommunaalteenused	89 449	74 670	
Seadmete hooldus ja remont	49 348	40 001	
Muud	30 321	31 099	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	888 984	797 276	

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Transpordikulud	5 126	5 142	
Mitmesugused bürookulud	5 544	3 912	
Tööjõukulud	55 872	66 301	15
Ostetud teenused	36 290	33 445	
Kokku üldhalduskulud	102 832	108 800	

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	226 162	192 163
Sotsiaalmaksud	79 819	65 147
Muud	10 347	6 467
Kokku tööjõukulud	316 328	263 777
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	19	24

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	300 000	79 747
Eesti	0	0	300 000	79 747
Kokku	0	0	300 000	79 747

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	24	4 320	14	1 895
Tütarettevõtjad	1 365	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 077	5 317	3 398	2 585

2015	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	21 400	973
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	57 276	65 656
2014	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	19 200	1 714
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64 328	76 187

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2016

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	22.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Roseni Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22

25.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	25.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 513 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)	249 804
Kokku	3 763 693
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 463 693
Kokku	3 763 693

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1297147	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

Sidevahendid

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