

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: ROSENI MAJAD OÜ

registrikood: 10618250

tänav: Hobujaama 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Tulumaks	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ müügitulu oli 2014.aastal 1 247,0 tuhat eurot (2013: 1 246,0 tuhat eurot). Aruandeaasta kasumiks kujunes 219,1 tuhat eurot (2013: 306,5 tuhat eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2014 oli 3 690,5 tuhat eurot (2013: 3 788,8 tuhat eurot).

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

2014.aastal uuendamise Kuulsaali interjööri ja avasime uue piljardisaali samas hoones. Koos uue saaliga on Kuulsaalis 15 piljardilauda. Interjööri uuendamise käigus rajati Kuulsaalis varasemast rohkem ja mugavamaid istumisalasid.

Lisaks tegutsevad Roseni Waba Aja Wabriku hoones kohvik Vana Tallinn, tuntud pubi Scotland Yard, Liviko esinduskauplus, korduvalt tunnustust leidnud restoran Ö, moodne kauplus-restoran Sfäär, restoran Kaks Kokk ja Peetri Pizza pizzeria.

Mitmekülgseid meelelahutusvõimalusi pakkuv Roseni Waba Aja Wabrik on tänu väga heale asukohale populaarne nii kohalike, kui turistide seas. 2015.aastal jätkab ettevõtte vabaaja veetmise keskuse majandamist ning tegeleb aktiivselt enda pakutavate toodete ja teenuste arendamisega.

Ettevõttel oli 2014 keskmiselt 24 töötajat (2013: 18 töötajat), neist 23 olid seotud Kuulsaali, Vana Tallinna kohviku ja Roseni Torni tegevusega.

Investeeringud põhivarasse moodustasid 2014 aastal 65,3 tuhat eurot (2013: 54,8 tuhat eurot).

	2014	2013
Rentaabluse suhtearvud %		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	6,16%	8,50%
Varade puhasrentaablus (ROA)	5,86%	8,00%
Käibe puhasrentaablus	17,57%	24,50%
<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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	160 958	257 203	
Nõuded ja ettemaksed	84 479	71 232	2
Varud	48 274	38 285	3
Kokku käibevara	293 711	366 720	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	318 191	311 194	5
Materiaalne põhivara	3 078 628	3 110 825	6
Kokku põhivara	3 396 819	3 422 019	
Kokku varad	3 690 530	3 788 739	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	173 829	191 098	7
Kokku lühiajalised kohustused	173 829	191 098	
Kokku kohustused	173 829	191 098	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 294 829	3 288 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 060	306 479	
Kokku omakapital	3 516 701	3 597 641	
Kokku kohustused ja omakapital	3 690 530	3 788 739	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 246 983	1 245 986	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-797 276	-806 785	12
Brutokasum (-kahjum)	449 707	439 201	
Turustuskulud	-46 225	-38 446	
Üldhalduskulud	-108 800	-97 976	13
Muud äritulud	4 229	8 591	
Muud ärikulud	-12	-3 387	
Ärikasum (kahjum)	298 899	307 983	
Intressikulud	-239	-1 617	
Muud finantstulud ja -kulud	147	113	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	298 807	306 479	
Tulumaks	-79 747	0	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 060	306 479	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	298 899	307 983	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	90 538	106 077	5,6
Kokku korrigeerimised	90 538	106 077	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 247	37 736	
Varude muutus	-9 989	-2 447	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 269	11 917	
Kokku rahavood äritegevusest	348 932	461 266	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-65 338	-54 760	5,6
Laekunud intressid	147	113	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-65 191	-54 647	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-179 633	
Makstud intressid	-239	-1 617	
Makstud dividendid	-300 000	0	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-79 747	0	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-379 986	-181 250	
Kokku rahavood	-96 245	225 369	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	257 203	31 834	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-96 245	225 369	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	160 958	257 203	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	3 288 350	3 291 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	306 479	306 479
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

Täiendav informatsioon lisades 8 ja 9

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2014. 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.

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.

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 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.

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. 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 objektil 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 amortiseerimispihimõtetest. 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 suurust 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. Kuni 31.12.2014 oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt, 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)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	76 196	76 196	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 564	3 564	0	0
Muud nõuded	2 431	2 431	0	0
Ettemaksed	2 288	2 288	0	0
Muud makstud ettemaksed	2 288	2 288	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 479	84 479	0	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	67 382	67 382	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 141	1 141	0	0
Muud nõuded	2 499	2 499	0	0
Ettemaksed	210	210	0	0
Muud makstud ettemaksed	210	210	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 232	71 232	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	11 842	10 394
Tagavaraosad, seadmed laos	36 432	27 891
Kokku varud	48 274	38 285

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 131	15 094
Üksikisiku tulumaks	3 159	2 295
Erisoodustuse tulumaks	0	27
Sotsiaalmaks	6 328	4 929
Kohustuslik kogumispension	358	231
Töötuskindlustusmaksed	562	436
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27	23
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 565	23 035

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 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	179 399	180 549	359 948
Akumuleeritud kulum	0	-45 106	-45 106
Jääkmaksumus	179 399	135 443	314 842
Amortisatsioonikulu	0	-3 648	-3 648
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

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83 678	82 313
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 698	9 042

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012						
Soetusmaksumus	637 870	3 196 671	423 781	136 731	0	4 395 053
Akumuleeritud kulum	0	-752 291	-391 187	-93 081	0	-1 236 559
Jääkmaksumus	637 870	2 444 380	32 594	43 650	0	3 158 494
Ostud ja parendused	0	2 440	4 230	47 040	1 050	54 760
Amortisatsioonikulu	0	-65 624	-26 388	-10 417	0	-102 429
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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	71 143	71 143	0	0	
Võlad töövõtjatele	34 470	34 470	0	0	
Maksuvõlad	17 565	17 565	0	0	4
Muud võlad	6 148	6 148	0	0	
Saadud ettemaksed	44 503	44 503	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	28 211	28 211	0	0	
Muud saadud ettemaksed	16 292	16 292	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	173 829	173 829	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	52 422	52 422	0	0	
Võlad töövõtjatele	25 876	25 876	0	0	
Maksuvõlad	23 035	23 035	0	0	4
Muud võlad	4 974	4 974	0	0	
Saadud ettemaksed	84 791	84 791	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	36 500	36 500	0	0	
Muud saadud ettemaksed	48 291	48 291	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	191 098	191 098	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 811 112	2 839 915
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	702 777	754 914
Kokku tingimuslikud kohustused	3 513 889	3 594 829

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 246 983	1 245 986	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 246 983	1 245 986	
Kokku müügitulu	1 246 983	1 245 986	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenused	348 889	363 014	11
Kommunaalteenused	132 103	151 963	
Kuulsaali teenused	604 882	574 270	
Kohviku müük	32 694	33 157	
Muud teenused	128 415	123 582	
Kokku müügitulu	1 246 983	1 245 986	

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	348 889	363 014
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	318 191	311 194
Muud varad	1 138 120	1 147 245
Kokku	1 456 311	1 458 439

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	212 877	201 813	
Energia	150 615	176 443	
Elektrienergia	85 773	102 593	
Soojusenergia	64 842	73 850	
Tööjõukulud	197 476	175 804	14
Amortisatsioonikulu	90 538	106 077	
Muud kommunaalteenused	74 670	73 298	
Seadmete hooldus ja remont	40 001	40 748	
Muud	31 099	32 602	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	797 276	806 785	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Transpordikulud	5 142	4 823	
Mitmesugused bürookulud	3 912	4 236	
Tööjõukulud	66 301	53 886	14
Ostetud teenused	33 445	35 031	
Kokku üldhalduskulud	108 800	97 976	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	192 163	168 419
Sotsiaalmaksud	65 147	57 247
Muud	6 467	4 024
Kokku tööjõukulud	263 777	229 690
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	24	18

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014			2013		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	79 747	0	0	0	0
Eesti	300 000	79 747	0	0	0	0
Kokku	300 000	79 747	0	0	0	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	14	1 895	42	1 920
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 398	2 585	1 099	6 453

2014	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	19 200	1 714
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64 328	76 187
2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	19 200	1 250
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	57 343	72 204

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2015

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KÄO	Juhatuse liige	08.03.2015
ENN KUNILA	Juhatuse liige	08.03.2015
ANDRES JÄRVING	Juhatuse liige	09.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 arvnaõtjate 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 arvestuspoliitika 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 31.12.2014 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, Tallinn

09.03.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	09.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 294 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 060
Kokku	3 513 889
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 513 889
Kokku	3 513 889

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1246983	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