

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: ROSENI MAJAD OÜ

registrikood: 10618250

tänavanimi: Hobujaama 4

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 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Kasutusrent	16
Lisa 13 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17

Roseni Majad tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ müügitulu oli 2013 aastal 1 246,0 tuhat eurot (2012: 1 179,6 tuhat eurot). Aruandeaasta kasumiks kujunes 306,5 tuhat eurot (2012: 340,7 tuhat eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2013 oli 3 788,8 tuhat eurot (2012: 3 650,0 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.

Bowlingu- ja piljardiklubi Ku:lsa:l on turuliidrina uuenenud interjööriga edukalt alustanud hooaega. Tehtud muudatused sisekujunduses on loonud varasemast rohkem mugavaid istumisasid. Muudatused on klientide poolt hästi vastu võetud.

Lisaks tegutsevad Roseni Waba Aja Wabriku hoones kohvik Vana Tallinn, tuntud pubi Scotland Yard, värskelt avatud ööklubi Chocolate, Liviko esinduskauplus, korduvalt tunnustust leidnud restoran Õ, moodne kauplus-restoran Sfäär, kohvik Spirit ja Peetri Pizza pizzeria. 2013. aastal vahetus ööklubi ruumide üüri.

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

Ettevõtte jätkab vabaaja veetmise keskuse majandamist ning tegeleb aktiivselt enda pakutavate toodete ja teenuste arendamisega.

Ettevõttel oli 2013 keskmiselt 18 töötajat (2012: 18), neist 17 olid seotud Kuulsaali, Vana Tallinna kohviku ja Roseni Torni tegevusega.

Investeeringud põhivarasse moodustasid 2013 aastal 54,8 tuhat eurot (2012: 41,9 tuhat eurot).

Rentaabluse suhtarvud %	2013.a.	2012.a.
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	8,5%	10,4%
Varade puhasrentaablus (ROA)	8,0%	8,1%
Käibe puhasrentaablus	24,5%	28,2%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	Puhaskasum/Omakapital*100%	
Varade puhasrentaablus (ROA)	Puhaskasum/Varade maht*100%	
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum /Netokäive /*100%	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	257 203	31 834	
Nõuded ja ettemaksed	71 232	108 968	2
Varud	38 285	35 838	3
Kokku käibevara	366 720	176 640	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	311 194	314 842	4
Materiaalne põhivara	3 110 825	3 158 494	5
Kokku põhivara	3 422 019	3 473 336	
Kokku varad	3 788 739	3 649 976	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	179 633	6
Võlad ja ettemaksed	191 098	179 181	7
Kokku lühiajalised kohustused	191 098	358 814	
Kokku kohustused	191 098	358 814	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 288 350	2 947 620	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	306 479	340 730	
Kokku omakapital	3 597 641	3 291 162	
Kokku kohustused ja omakapital	3 788 739	3 649 976	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 245 986	1 179 580	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-806 785	-722 477	13
Brutokasum (-kahjum)	439 201	457 103	
Turustuskulud	-38 446	-29 077	
Üldhalduskulud	-97 976	-91 731	14
Muud äritulud	8 591	13 692	
Muud ärikulud	-3 387	-14	
Ärikasum (kahjum)	307 983	349 973	
Intressikulud	-1 617	-9 407	
Muud finantstulud ja -kulud	113	164	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	306 479	340 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	306 479	340 730	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	307 983	349 973	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	106 077	97 965	4,5
Kokku korrigeerimised	106 077	97 965	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	37 736	-56 074	
Varude muutus	-2 447	-1 810	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 917	-103 190	
Kokku rahavood äritegevusest	461 266	286 864	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-54 760	-41 855	4
Laekunud intressid	113	164	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-54 647	-41 691	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-179 633	-235 518	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-47 669	
Makstud intressid	-1 617	-9 407	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-181 250	-292 594	
Kokku rahavood	225 369	-47 421	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 834	79 255	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	225 369	-47 421	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	257 203	31 834	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	2 947 620	2 950 432
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	340 730	340 730
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

Täiendav informatsioon lisades 9 ja 10

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2013. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse

pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. OÜ Roseni Majad kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

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.

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 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 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 amortiseerimis põhimõtetest. 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 kuulavas 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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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 bilansiiliste 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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	16
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	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	97 244	97 244	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 344	8 344	0	0	16
Muud nõuded	3 380	3 380	0	0	
Viitlaekumised	3 380	3 380	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 968	108 968	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	10 394	10 911
Tagavaraosad, seadmed laos	27 891	24 927
Kokku varud	38 285	35 838

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	179 399	180 549	359 948
Akumuleeritud kulum	0	-41 458	-41 458
Jääkmaksumus	179 399	139 091	318 490
Amortisatsioonikulu	0	-3 648	-3 648
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

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	82 313	81 063
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 042	8 340

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Kinnisvarainvesteering ei oma ettevõtte bilansis olulist osa ning ettevõtte ei ole avaliku huvi objekt. Seetõttu ei ole mindud üle õiglase väärtuse meetodile, vaid on jätkatud kinnisvarainvesteeringu kajastamist soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011						
Soetusmaksumus	637 870	3 196 671	418 810	99 847	0	4 353 198
Akumuleeritud kulum	0	-686 588	-367 759	-87 895	0	-1 142 242
Jääkmaksumus	637 870	2 510 083	51 051	11 952	0	3 210 956
Ostud ja parendused	0	0	4 971	36 884	0	41 855
Amortisatsioonikulu	0	-65 703	-23 428	-5 186	0	-94 317
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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	179 633	179 633	0	0	Euribor+1,6%	EUR	oktoober 2013
Pikaajalised laenud kokku	179 633	179 633	0	0			
Laenukohustused kokku	179 633	179 633	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	0	817 270
Ehitised	0	2 579 822

Kokku	0	3 397 092
-------	---	-----------

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud 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	8
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	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	63 154	63 154	0	0	
Võlad töövõtjatele	20 131	20 131	0	0	
Maksuvõlad	20 289	20 289	0	0	8
Muud võlad	4 389	4 389	0	0	
Muud viitvõlad			0	0	
Saadud ettemaksed	71 218	71 218	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	36 626	36 626	0	0	
Muud saadud ettemaksed	34 592	34 592	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	179 181	179 181	0	0	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	15 094	14 229
Üksikisiku tulumaks	2 295	1 663
Erisoodustuse tulumaks	27	0
Sotsiaalmaks	4 929	3 743
Kohustuslik kogumispension	231	165
Töötuskindlustusmaksed	436	462
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23	27
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 035	20 289

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 839 915	2 597 796
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	754 914	690 554
Kokku tingimuslikud kohustused	3 594 829	3 288 350

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 245 986	1 179 580	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 245 986	1 179 580	
Kokku müügitulu	1 245 986	1 179 580	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenused	363 014	385 346	12
Kommunaalteenused	151 963	149 129	
Kuulsaali teenused	574 270	577 619	
Kohviku müük	33 157	35 283	
Muud teenused	123 582	32 203	
Kokku müügitulu	1 245 986	1 179 580	

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	363 014	385 346
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	381 002	393 009
1-5 aasta jooksul	1 827 549	1 916 531
Üle 5 aasta	872 114	907 852
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	311 194	314 842
Muud varad	1 147 245	1 199 813
Kokku	1 458 439	1 514 655

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	201 813	165 481	
Energia	176 443	157 814	
Elektrienergia	102 593	80 163	
Soojusenergia	73 850	77 651	
Tööjõukulud	175 804	139 382	15
Amortisatsioonikulu	106 077	97 965	4,5
Muud kommunaalteenused	73 298	80 663	
Seadmete hooldus ja remont	40 748	46 900	
Muud	32 602	34 272	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	806 785	722 477	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Transpordikulud	4 823	3 904	
Mitmesugused bürookulud	4 236	3 491	
Tööjõukulud	53 886	52 594	15
Ostetud teenused	35 031	31 742	
Kokku üldhalduskulud	97 976	91 731	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	168 419	142 386
Sotsiaalmaksud	57 247	48 194
Muud	4 024	1 396
Kokku tööjõukulud	229 690	191 976
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	18	18

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	42	1 920	458	1 920
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 099	6 453	7 886	10 331

2013	Ostud	Müügid	
Emaettevõtja	19 200	1 250	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	57 343	72 204	
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	18 900	3 431	47 669
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	62 275	78 175	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.03.2014

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KÄO	Juhatuse liige	11.03.2014
ENN KUNILA	Juhatuse liige	11.03.2014
ANDRES JÄRVING	Juhatuse liige	11.03.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 18, 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 arvnahtajate 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 31.12.2013 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

11.03.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	11.03.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 288 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	306 479
Kokku	3 594 829
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 294 829
Kokku	3 594 829

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1245986	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ NG Investeeringud	10281968	Hobujaama 4, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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