

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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: peeter.kytt@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	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Kasutusrent	16
Lisa 13 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne Roseni Majad 2012

Roseni Majad OÜ müügitulu oli 2012 aastal 1 179,6 tuhat eurot (2011: 1 066,7 tuhat eurot). Aruandeaasta kasumiks kujunes 340,7 tuhat eurot (2011: 300,8 tuhat eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2012 oli 3 650,0 tuhat eurot (31.12.2011: 3 695,6 tuhat eurot).

Roseni Waba Aja Wabrikus Mere pst 6 ja 6e Tallinnas tegutsevad lisaks bowlingu- ja piljardisaalile Kuulsaal ning Vana Tallinna kohvikule mitmed vaba-aja veetmise teenuseid pakkuvad toitlustus ja meelelahutusasutused. Teiste seas on esindatud publi, ööklubi, alkoholi kauplus, restoran, pizzabaar ja kohvik. 2012. aastal valmisid Roseni Tornis tänapäevased seminari- ja peoruumid.

Ettevõtte oli 2012. aastal keskmiselt 18 töötajat (2011: 16), neist 14 olid seotud Kuulsaali ja Vana Tallinn kohviku tegevusega. Juhatusel tasu ei makstud.

Investeeringud põhivarasse moodustasid 41,9 tuhat eurot (2011: 7,4 tuhat eurot).

Ettevõtte on 2013. aastal kavas jätkata meelelahutus ja vabaaja keskuse tegevust.

Finantsnäitajad 2011-2012	2012	2011
KASUMIARUANNE (tuh. EUR)		
Müügitulu	1 180	1 067
Ärikasum	350	318
Puhaskasum	341	301
BILANSS (tuh. EUR)		
Käibevara kokku	177	166
Põhivara kokku	3 473	3 529
Varad kokku	3 650	3 696
Omakapital	3 291	2 950
Omakapitali osakaal (%)	90,2%	79,8%
RENTAABLUSE SUHTEARVUD (%)		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	10,4%	10,2%
Varade puhasrentaablus (ROA)	9,3%	8,1%
Käibe puhasrentaablus	28,9%	28,2%
Omakapitali osakaal	Omakapital / Bilansimaht *100%	
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	Puhaskasum / Omakapital *100%	
Varade puhasrentaablus (ROA)	Puhaskasum / Varade maht *100%	
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum / Netokäive *100%	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	31 834	79 255	
Nõuded ja ettemaksed	108 968	52 894	2
Varud	35 838	34 028	3
Kokku käibevara	176 640	166 177	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	314 842	318 490	4
Materiaalne põhivara	3 158 494	3 210 956	5
Kokku põhivara	3 473 336	3 529 446	
Kokku varad	3 649 976	3 695 623	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	179 633	235 518	6
Võlad ja ettemaksed	179 181	282 371	7
Kokku lühiajalised kohustused	358 814	517 889	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	227 302	6
Kokku pikaajalised kohustused	0	227 302	
Kokku kohustused	358 814	745 191	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 947 620	2 646 829	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 730	300 791	
Kokku omakapital	3 291 162	2 950 432	
Kokku kohustused ja omakapital	3 649 976	3 695 623	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 179 580	1 066 687	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-722 477	-649 543	13
Brutokasum (-kahjum)	457 103	417 144	
Turustuskulud	-29 077	-27 976	
Üldhalduskulud	-91 731	-77 103	14
Muud äritulud	13 692	6 170	
Muud ärikulud	-14	-4	
Ärikasum (kahjum)	349 973	318 231	
Finantstulud ja -kulud	-9 243	-17 440	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	340 730	300 791	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 730	300 791	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	349 973	318 231	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	97 965	99 825	4,5
Kokku korrigeerimised	97 965	99 825	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-56 074	11 367	
Varude muutus	-1 810	11 318	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-103 190	-153 900	
Muud rahavood äritegevusest	0	4	
Kokku rahavood äritegevusest	286 864	286 845	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-41 855	-7 368	5
Laekunud intressid	164	104	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-41 691	-7 264	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-235 518	-228 958	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	-47 669	21	17
Makstud intressid	-9 407	-17 544	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-292 594	-246 481	
Kokku rahavood	-47 421	33 100	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	79 255	46 155	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 421	33 100	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 834	79 255	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	2 646 825	2 649 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	300 791	300 791
Muud muutused omakapitalis	0	0	4	4
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

Täpsem info omakapitali kohta on toodud lisas 9 ja 10

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2012. 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt põhivaraga soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langemisest tulenevad allahindlused.

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. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestuses kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust 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 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 netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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- ja pikaajalised 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.

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 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

Aastaaruande koostamisel on seotud ospoolteks loetud emaettevõtet, emaettevõtte tütar-ja sidusettevõtteid ning juhatuse ja nõukogu liikmeid ja nendega seotud firmasid ning nende pereliikmeid .

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	105 588	105 588	0	0
Ostjatelt laekumata arved	105 588	105 588	0	0
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

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	49 176	49 176	0	0
Ostjatelt laekumata arved	49 176	49 176	0	0
Muud nõuded	3 718	3 718	0	0
Viitlaekumised	3 718	3 718	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 894	52 894	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	10 911	8 818
Tagavaraosad, seadmed laos	24 927	25 210
Kokku varud	35 838	34 028

Allahinnatud ja mahakantud tagavaraosi 2012 aastal ei olnud (2011:12050) eurot.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	179 399	180 549	359 948
Akumuleeritud kulum	0	-37 809	-37 809
Jääkmaksumus	179 399	142 740	322 139
Amortisatsioonikulu	0	-3 649	-3 649
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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	81 063	79 987
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 340	8 354

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	637 870	3 196 671	418 810	92 479	2 956	4 348 786
Akumuleeritud kulum	0	-620 885	-344 408	-83 729	0	-1 049 022
Jääkmaksumus	637 870	2 575 786	74 402	8 750	2 956	3 299 764
Ostud ja parendused	0	0	0	7 368	0	7 368
Amortisatsioonikulu	0	-65 703	-23 351	-4 166	0	-93 220
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	-2 956	-2 956
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		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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen kontsernikontole	47 669	0	47 669	0	1,66	EUR		17
Pangalaen	415 151	235 518	179 633	0	Euribor+1,6%	EUR	oktoober 2013	
Pikaajalised laenud kokku	462 820	235 518	227 302	0				
Laenukohustused kokku	462 820	235 518	227 302	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	817 270	817 270
Ehitised	2 579 822	2 649 174
Kokku	3 397 092	3 466 444

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	4 389	4 389	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	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	36 773	36 773	0	0	
Võlad töövõtjatele	16 329	16 329	0	0	
Maksuvõlad	19 769	19 769	0	0	8
Muud võlad	143 487	143 487	0	0	
Saadud ettemaksed	66 013	66 013	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	282 371	282 371	0	0	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 229	13 511
Üksikisiku tulumaks	1 663	1 614
Sotsiaalmaks	3 743	3 535
Kohustuslik kogumispension	165	107
Töötuskindlustusmaksed	462	427
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27	575
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 289	19 769

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)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 597 796	2 328 636
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	690 554	619 005
Kokku tingimuslikud kohustused	3 288 350	2 947 641

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 179 580	1 066 687	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 179 580	1 066 687	
Kokku müügitulu	1 179 580	1 066 687	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenused	385 346	363 162	12
Kommunaalteenused	149 129	140 941	
Kuulsaali teenused	577 619	526 123	
Kohviku müük	35 283	36 461	
Muud teenused	32 203	0	
Kokku müügitulu	1 179 580	1 066 687	

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	385 346	363 162
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011

12 kuu jooksul	393 009	384 689
1-5 aasta jooksul	1 916 531	1 847 316
Üle 5 aasta	907 852	1 134 585
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	314 842	318 490
Muud varad	1 199 813	1 225 389
Kokku	1 514 655	1 543 879

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

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	165 481	141 729	
Energia	157 814	137 113	
Elektrienergia	80 163	77 565	
Soojusenergia	77 651	59 548	
Tööjõukulud	139 382	125 888	15
Amortisatsioonikulu	97 965	96 869	4,5
Muud kommunaalteenused	80 663	76 870	
Seadmete hooldus ja remont	46 900	48 393	
Muud	34 272	22 681	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	722 477	649 543	

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Transpordikulud	3 904	3 571	
Mitmesugused bürookulud	3 491	2 824	
Lähetuskulud	0	136	
Tööjõukulud	52 594	41 619	15
Ostetud teenused	31 742	28 953	
Kokku üldhalduskulud	91 731	77 103	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	142 386	123 199	
Sotsiaalmaksud	48 194	42 330	
Muud	1 396	1 978	
Kokku tööjõukulud	191 976	167 507	13,14
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	18	16	

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	164	104
Intressikulud	-9 407	-17 544
Kokku finantstulud ja -kulud	-9 243	-17 440

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	458	1 920	0	182 542
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 886	10 331	1 628	5 023

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	18 900	3 431	47 669
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	62 275	78 175	0
2011	Ostud	Müügid	
Emaettevõtja	15 600		0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	44 814		70 682

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JÄRVING	Juhatuse liige	08.03.2013
ENN KUNILA	Juhatuse liige	08.03.2013
JÜRI KÄO	Juhatuse liige	08.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

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 31.12.2012 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

11.03.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	11.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 947 620
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 730
Kokku	3 288 350
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	3 288 350

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1179580	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	peeter.kytt@nginvest.ee