

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: ROSENI MAJAD OÜ

registrikood: 10618250

tänava nimi, Hobujaama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ müügitulu oli 2011 aastal 1 066 687 (2010:953 198) eurot. Aruandeaasta kasumiks kujunes 300 791 (2010:249 024) eurot. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2011 oli 3 695 623 (2010:3 777 665) 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 moodne kohvik.

Ettevõttel oli 2011 aastal keskmiselt 16 töötajat, neist 14 olid seotud Kuulsaali ja Vana Tallinn kohviku tegevusega. Juhatusesele tasu ei makstud.

Ettevõttel on 2012 aastal kavas jätkata meelelahutus ja vabaaja keskuse tegevust ning jätkuvalt leida võimalusi tegevuskulude optimeerimiseks vastavalt turusituatsioonile.

Finantsnäitajad 2010-2011			
		2011	2010
	KASUMIARUANNE (tuh. EUR)		
	Müügitulu	1 067	953
	Ärikasum	318	267
	Puhaskasum	301	249
	BILANSS (tuh. EUR)		
	Käibevara kokku	166	156
	Põhivara kokku	3 529	3 622
	Varad kokku	3 696	3 778
	Omakapital	2 950	2 650
	Omakapitali osakaal (%)	79,82%	70,14%
	RENTAABLUSE SUHTEARVUD (%)		
	Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	10%	9%
	Varade puhasrentaablus (ROA)	8%	7%
	Käibe puhasrentaablus	28%	26%
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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	79 255	46 155	
Nõuded ja ettemaksud	52 894	64 261	2
Varud	34 028	45 346	3
Kokku käibevara	166 177	155 762	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	318 490	322 139	4
Materiaalne põhivara	3 210 956	3 299 764	5
Kokku põhivara	3 529 446	3 621 903	
Kokku varad	3 695 623	3 777 665	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	235 518	228 414	6
Võlad ja ettemaksud	282 371	436 271	7
Kokku lühiajalised kohustused	517 889	664 685	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	227 302	463 343	6
Kokku pikaajalised kohustused	227 302	463 343	
Kokku kohustused	745 191	1 128 028	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 646 829	2 397 802	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 791	249 023	
Kokku omakapital	2 950 432	2 649 637	
Kokku kohustused ja omakapital	3 695 623	3 777 665	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 066 687	953 198	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-649 543	-615 795	12
Brutokasum (-kahjum)	417 144	337 403	
Turustuskulud	-27 976	-24 938	
Üldhalduskulud	-77 103	-88 879	13
Muud äritulud	6 170	45 136	
Muud ärikulud	-4	-1 269	
Äriksaum (kahjum)	318 231	267 453	
Finantstulud ja -kulud	-17 440	-18 429	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	300 791	249 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 791	249 024	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	318 231	267 453	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	99 825	97 186	4,5
Kokku korrigeerimised	99 825	97 186	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 367	-10 024	
Varude muutus	11 318	-3 065	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-153 900	12 058	
Muud rahavood äritegevusest	4	4	
Kokku rahavood äritegevusest	286 845	363 612	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 368	-3 796	5
Laekunud intressid	104	63	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 264	-3 733	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-228 958	-353 835	
Arvelduskrediidi saldo muutus	21	28 782	
Makstud intressid	-17 544	-17 870	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-246 481	-342 923	
Kokku rahavood	33 100	16 956	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 155	29 822	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	33 100	16 956	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-623	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79 255	46 155	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	2 397 802	2 400 614
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	249 023	249 023
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

Täpsem info omakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2011. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Roseni Majad arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 valuutat peale arvestusvaluuta euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused, hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksud

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 tagasimaksud 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 vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ning nende arvestamisel kulusse kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansil 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 arvutamisel 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. 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 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 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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on

vajalik vara otstarbekohasesse 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 amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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

Aastaruande koostamisel on seotud osapoolteks 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	49 176	58 025
Muud nõuded	3 718	6 236
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 894	64 261

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	8 818	10 670
Tagavaraosad, seadmed laos	25 210	34 676
Kokku varud	34 028	45 346

2011. aastal toimus tagavarosade allhindlus summas 12 050 eurot (2010: 0).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	179 399	180 549	359 948
Akumuleeritud kulum	0	-34 160	-34 160
Jääkmaksumus	179 399	146 389	325 788
Amortisatsioonikulu	0	-3 649	-3 649
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

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	79 987	74 324
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 354	5 755

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2009						
Soetusmaksumus	637 870	3 196 671	411 010	88 683	2 956	4 337 190
Akumuleeritud kulum	0	-555 182	-321 128	-79 175	0	-955 485
Jääkmaksumus	637 870	2 641 489	89 882	9 508	2 956	3 381 705
Ostud ja parendused	0	0	0	3 796	0	3 796
Amortisatsioonikulu	0	-65 703	-23 280	-4 554	0	-93 537
Ümberklassifitseerimised	0	0	7 800	0	0	7 800
Ümberklassifitseerimine varudega	0	0	7 800	0	0	7 800
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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	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		17
Pikaajalised laenud kokku	462 820	235 518	227 302	0				
Laenukohustused kokku	462 820	235 518	227 302	0				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Võlg kontsernikontole	47 648	0	47 648	0		EUR	1,66%	17
Pikaajalised pangalaenud	644 109	228 414	415 695	0		EUR	Euribor+1,6%	17
Pikaajalised laenud kokku	691 757	228 414	463 343	0				
Laenukohustused kokku	691 757	228 414	463 343	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	817 270	817 270
Ehitised	2 649 174	2 718 525
Kokku	3 466 444	3 535 795

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Panga kasuks kinnistutele Mere pst 6 ja 6E väärtuses 3,48 miljonit eurot. Kõrvalnõuetena on sissekantud kinnistusraamatusse 0,64 miljonit eurot, millega tagatakse hüpoteegipidaja nõuded.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	36 773	55 146	
Võlad töövõtjatele	16 329	15 021	
Maksuvõlad	19 769	14 531	8
Muud võlad	143 487	307 572	17
Saadud ettemaksed	66 013	44 001	
Kokku võlad ja ettemaksed	282 371	436 271	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 511	9 544
Üksikisiku tulumaks	1 614	1 371
Sotsiaalmaks	3 535	3 044
Kohustuslik kogumispension	107	66
Töötuskindlustusmaksed	427	506
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	575	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 769	14 531

Vaata lisa 7.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 328 636	2 090 992
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	619 005	555 833
Kokku tingimuslikud kohustused	2 947 641	2 646 825

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 066 687	953 198	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 066 687	953 198	
Kokku müügitulu	1 066 687	953 198	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenused	363 162	329 962	16
Kommunaalteenused	140 941	144 801	
Kuulsaali teenused	526 123	443 119	
Kohviku müük	36 461	35 316	
Muud teenused			
Kokku müügitulu	1 066 687	953 198	

Vaata lisa 16.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	141 729	130 019	
Energia	137 113	138 275	
Elektrienergia	77 565	78 072	
Soojusenergia	59 548	60 203	
Tööjõukulud	125 888	106 516	14
Amortisatsioonikulu	96 869	97 186	4,5
Muud kommunaalteenused	76 870	83 787	
Seadmete hooldus ja remont	48 393	40 455	
Muud	22 681	19 557	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	649 543	615 795	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Transpordikulud	3 571	3 326	
Mitmesugused bürookulud	2 824	2 934	
Lähetuskulud	136	0	
Tööjõukulud	41 619	37 896	14
Ostetudteenused	28 953	44 723	
Kokku üldhalduskulud	77 103	88 879	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	123 199	107 113
Sotsiaalmaksud	42 330	37 068
Muud	1 978	231
Kokku tööjõukulud	167 507	144 412
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	16

Vaata lisa 12 ja 13.

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	104	63
Intressikulud	-17 544	-17 870
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-622
Kokku finantstulud ja -kulud	-17 440	-18 429

Lisa 16 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrenditulu	363 162	329 962	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	384 689	342 055	

1-5 aasta jooksul	1 847 316	1 240 717	
Üle 5 aasta	1 134 585	959	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	318 490	322 139	4
Muud varad	1 225 389	1 253 326	
Kokku	1 543 879	1 575 465	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	182 542	0	352 100
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 628	5 023	3 078	9 310

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	15 600	0	30 761	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	44 814	70 682	42 789	71 485

OÜ Roseni Majad on liitunud NG Investeeringud OÜ-le kuuluva arvestusliku kontsernikonto lepinguga, mille koosseisu kuuluvad NG Investeeringud OÜ, Roseni Majad OÜ ja Liviko AS. Vastavalt kontsernikonto lepingutele vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. OÜ Roseni Majad on arvestanud intressikulu kasutatud summade eest 422 (2010: 84) eurot (intressimäär võrdub pankade üleöödeposiidi intressimääraga). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2011 oli 47 670 (2010: 47 648) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN KUNILA	Juhatuseliige	11.04.2012
ANDRES JÄRVING	Juhatuseliige	11.04.2012
JÜRI KÄO	Juhatuseliige	11.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Roseni Majad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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.

Vandeauditori 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor 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 auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Roseni Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Auditiorteenuse OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

11.04.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	11.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 646 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 791
Kokku	2 947 620
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 947 620
Kokku	2 947 620

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	504102	47.26%	Jah
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	338991	31.78%	Ei
Spordirajatiste käitus	93111	223594	20.96%	Ei

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