

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osaühing Roseni Kinnisvara

registrikood: 11109668

tänavanimi: Hobujaama tn 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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Roseni Kinnisvara on OÜ NG Investeeringud 100%-line tütaretevõte.

Ettevõte on soetanud kinnistu Tallinnas Ahtri tänaval ning on tegelenud arendamiseks vajalike ettevalmistustöödega.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2017 oli 3 276,1 tuhat eurot (31.12.2016: 3 002,0 tuhat eurot).

Müügitulu teeniti 2017. aastal 78,0 tuhat eurot (2016: 78,0 tuhat eurot), käibekasv 0%. Ettevõtte kasum oli aruandeaastal 261,9 tuhat eurot, sellest kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus +257,8 tuhat eurot (2016: kinnisvarainvesteeringu ümberhindlust ei toimunud).

Investeeringud kinnisvarasse moodustasid 2017. aastal 16,4 tuhat eurot (2016: 27,4 tuhat eurot).

Ettevõttel on 3 liikmeline nõukogu ja 1 liikmeline juhatus. Juhatus ja nõukogu liikmetele 2017. aastal ja 2016.aastal tasu ei makstud.

2018.aastal on ettevõttel kavas jätkata kinnisvara arenduse ettevalmistustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	8	
Kokku käibevarad	0	8	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 276 100	3 001 947	2
Kokku põhivarad	3 276 100	3 001 947	
Kokku varad	3 276 100	3 001 955	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	65 874	53 893	12
Võlad ja ettemaksed	1 546	1 255	3
Kokku lühiajalised kohustised	67 420	55 148	
Kokku kohustised	67 420	55 148	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	5
Ülekurss	1 507 431	1 507 431	
Muud reservid	1 650 000	1 650 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-214 458	-275 420	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 873	60 962	
Kokku omakapital	3 208 680	2 946 807	
Kokku kohustised ja omakapital	3 276 100	3 001 955	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	78 000	78 000	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-70 775	-13 682	9
Brutokasum (-kahjum)	7 225	64 318	
Üldhalduskulud	-1 763	-1 762	10
Muud äritulud	257 752	0	8
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	263 214	62 555	
Intressikulud	-1 341	-1 593	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	261 873	60 962	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 873	60 962	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	263 214	62 555	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-257 752	0	8
Kokku korrigeerimised	-257 752	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8	310	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	291	-354	
Makstud intressid	-1 341	-1 593	12
Kokku rahavood äritegevusest	4 420	60 918	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-16 401	-27 419	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16 401	-27 419	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	11 981	-33 499	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	11 981	-33 499	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	3 834	1 507 431	1 650 000	-275 420	2 885 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	60 962	60 962
31.12.2016	3 834	1 507 431	1 650 000	-214 458	2 946 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	261 873	261 873
31.12.2017	3 834	1 507 431	1 650 000	47 415	3 208 680

Lisaks informatsiooni omakapitali kohta on toodud lisas 5

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roseni Kinnisvara 2017.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi.

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi 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

Roseni Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks emaettevõtjat, samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, eespool loetletud isikute pere liikmeid ja nendega seotud firmasid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	2 974 528
Ostud ja parendused	27 419
31.12.2016	3 001 947
Ostud ja parendused	16 401
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	257 752
31.12.2017	3 276 100

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 000	78 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 186	13 211

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on lähtutud Kinnisvarainvesteeringu võimalikust parimast kasutusviisist ja diskonteeritud rahavoogude meetodist. Tuleviku rahavoogude prognoosimisel on lähtutud ehitatava hoone planeeritud suuruselt, ehitusmaksumusest ja prognoositavast renditulust sarnaste objektide puhul. Diskonteerimisel on kasutatud diskontomäära 9,6% ja kapitalisatsioonimäära 6,7%.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	296	296	
Maksuvõlad	1 211	1 211	4
Muud võlad	39	39	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 546	1 546	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	284	284	
Maksuvõlad	932	932	4
Muud võlad	39	39	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 255	1 255	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 211	0	932
Ettemaksukonto jääk		8	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 211	8	932

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 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	78 000	78 000	7
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 000	78 000	
Kokku müügitulu	78 000	78 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	78 000	78 000	
Kokku müügitulu	78 000	78 000	

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	78 000	78 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Muud varad	3 155 959	2 898 206
Kokku	3 155 959	2 898 206

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	257 752	0	2
Kokku muud äritulud	257 752	0	

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 768	12 768
Makstud hüvitised	57 500	0
Muud	507	914
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	70 775	13 682

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Ostetud teenused	1 763	1 762
Kokku üldhalduskulud	1 763	1 762

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	66 018	54 026

OÜ Roseni Kinnisvara on liitunud NG Investeeringud OÜ-le kuuluva kontsernikonto lepinguga, mille koosseisu kuuluvad NG Investeeringud OÜ, Roseni Kinnisvara OÜ, AS Balbiino, AS Kitman Thulema, AS Tallinna Kaubamaja, AS Liviko, OÜ Kuulsaal ja OÜ Roseni Majad. Vastavalt kontsernikonto lepingutele vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. OÜ Roseni Kinnisvara on arvestanud intressikulu kasutatud summade eest 1 341 (2016: 1593) eurot (intressimäär võrdub Eesti Panga statistikast võetud pankade 6-12 kuu tähtajalise hoiuse intressimääraga). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2017 oli 65 874 (31.12.2016: 53 893) eurot. Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EURO.

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	37 932	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	9 483	0
Muud tingimuslikud kohustused	80 000	0
Kokku tingimuslikud kohustised	127 415	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.01.2018

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	18.01.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roseni Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Roseni Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Roseni Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Auditorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10111

18.01.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	18.01.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-214 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 873
Kokku	47 415
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 415
Kokku	47 415

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ NG Investeeringud	10281968	Eesti	3834 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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