

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osaühing Roseni Kinnisvara

registrikood: 11109668

tänavanimi: Hobujaama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Müügiototel põhivara	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva	13

Tegevusaruanne

OÜ Roseni Kinnisvara on OÜ NG Investeeringud 100%-line tütaretevõtte. Ettevõtte asutati 2004 aastal eesmärgiga tegeleda kinnisvaraarendusega. Ettevõtte on soetanud kinnistu Tallinnas Ahtri tänaval ning viimastel aastatel tegelenud arendamiseks vajalike ettevalmistustöödega.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2011 oli 1 946 268 eurot. Müügtulu teeniti 2011. aastal 5 369 eurot.

Investeeringud põhivarasse 2011. aastal ei tehtud

Olulised muudatused majanduskeskkonnas on avaldanud märkimisväärsed mõju ärikinnisvara turule. Ettevõttel on kavas jätkata kinnisvara arendustegevust.

Ettevõttel on 3 liikmeline nõukogu ja 1 liikmeline juhatus. Juhatus ja nõukogu liikmetele 2011 aastal tasu ei makstud. Ettevõttel ei olnud 2011. aastal palgalisi töötajaid

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	27 054	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 865	313	2
Müügiootel põhivara	0	1 917 349	4
Kokku käibevara	28 919	1 917 662	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 917 349	0	5
Kokku põhivara	1 917 349	0	
Kokku varad	1 946 268	1 917 662	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 650 000	0	
Võlad ja ettemaksed	2 258	1 603 612	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 652 258	1 603 612	
Kokku kohustused	1 652 258	1 603 612	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	8
Ülekurss	1 546 772	1 546 772	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 236 557	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 040	-1 236 557	
Kokku omakapital	294 010	314 050	
Kokku kohustused ja omakapital	1 946 268	1 917 662	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	5 369	5 369	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 928	-7 714	10
Brutokasum (-kahjum)	-2 559	-2 345	
Turustuskulud	-1 832	0	
Üldhalduskulud	-1 600	-2 979	11
Muud ärikulud	-2	-1 222 598	12
Ärikasum (kahjum)	-5 993	-1 227 922	
Finantstulud ja -kulud	-14 047	-8 634	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 040	-1 236 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 040	-1 236 556	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 993	-1 227 922	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	1 222 595	
Kokku korrigeerimised	0	1 222 595	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 542	10 855	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-169 366	9 954	
Makstud intressid	-14 047	-8 634	13
Kokku rahavood äritegevusest	-190 948	6 848	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 650 000	0	13
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 431 998	-6 848	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	218 002	-6 848	
Kokku rahavood	27 054	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 054	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 054	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3 196	639	1 615 686	-68 914	1 550 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 236 557	-1 236 557
Emiteeritud osakapital	639	-639	0	0	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	-68 914	68 914	0
31.12.2010	3 835	0	1 546 772	-1 236 557	314 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-20 040	-20 040
31.12.2011	3 835	0	1 546 772	-1 256 597	294 010

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roseni Kinnisvara 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Roseni Kinnisvara 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 nõudmiseni hoiuseid pankades.

Varud

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivara kajastatakse nende bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Juhul kui vara õiglane väärtus (millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused) on madalam tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse müügiotel vara alla tema õiglasele väärtusele (miinus müügikulutused).

Kinnisvarainvesteeringud

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

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langemisest tulenevad allahindlused. Maad ei amortiseerita.

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.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 pereliikmeid ja nendega seotud firmasid

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	537	0	
Ostjatelt laekumata arved	537	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 328	313	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 865	313	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 328	313
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 328	313

Lisa 4 Müügiototel põhivara (eurodes)

31.12.2009	0
Ümberklassifitseerimised	3 139 944
Muud muutused	-1 222 595
31.12.2010	1 917 349
31.12.2010	1 917 349
Ümberklassifitseerimised	-1 917 349
31.12.2011	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ümberklassifitseerimised	1 917 349	1 917 349
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 917 349	1 917 349
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 917 349	1 917 349

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 369	5 369

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	5 369	5 369
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Muud varad	1 917 349	1 917 349
Kokku	1 917 349	1 917 349

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	83	84	
Võlad emaettevõttele	2 175	1 603 528	13
Kokku võlad ja ettemaksed	2 258	1 603 612	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 369	5 369
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 369	5 369
Kokku müügitulu	5 369	5 369
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	5 369	5 369
Kokku müügitulu	5 369	5 369

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2011	2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 631	7 630
Muud	297	84
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	7 928	7 714

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2011	2010
Ostetud teenused	1 600	2 979
Kokku üldhalduskulud	1 600	2 979

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Kahjum müügiootel põhivara allahindlusest	0	1 222 595
Muud	2	3
Kokku muud ärikulud	2	1 222 598

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 652 175	1 603 528

Emaettevõttele on arvestatud laenuintressi 2011. aastal 14 047 eurot (2010: 8 634)intressimäär 3,7%

2011. aastal on tagastatud emaettevõttele arvelduskrediit 1 431 998 eurot. Saadud laen emaettevõttelt 2011. aastal on 1 650 000 eurot. Nimetatud laen on tagastatud jaanuaris 2012.

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

2012. aasta jaanuaris tehti emaettevõtte poolt sissemakse vabatahtliku reservkapitali. Moodustatud vabatahtliku reservkapitali suurus on 1 650 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	29.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roseni Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud osaühing Roseni Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, 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 lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades osaühing Roseni Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

29.03.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	29.03.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 236 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 040
Kokku	-1 256 597
Katmine	
Ülekursi vähendamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 256 597
Kokku	-1 256 597

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5369	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	3834 EUR

Sidevahendid

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