

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2009

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

Ärinimi : osühing Roseni Kinnisvara

Registrikood: 11109668

Aadress, Hobujaama 4

Tallinn 10151

Harju maakond

Telefon: 372 6674 220

Faks : 372 6674 222

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	12
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 5 Osakapital	14
Lisa 6 Müügitulu	15
Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 8 Üldhalduskulud	17
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 10 Kasutusrent	19
Lisa 11 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2009 oli 49,3 miljonit krooni. Müügtulu teeniti 2009 aastal 84 tuhat krooni. 2009 aasta detsembris suurendati osakapitali 10 tuhande krooni võrra. Osanik tegi rahalise sissemakse 10 tuhat krooni, ülekursiga 25 280 tuhat krooni.

Investeeringud põhivarasse moodustasid 0,74 miljonit krooni.

Olulised muudatused majanduskeskkonnas on avaldanud märkimisväärset mõju ärikinnisvara turule. Ettevõttel on kavas jätkata arendusega ning enne ehitustöödega alustamist saavutada ellukokkulepped põhiüürnikega.

Ettevõttel on 3 liikmeline nõukogu ja 1 liikmeline juhatuse. Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2009 aastal tasu ei makstud. Ettevõttel ei olnud 2009 aastal palgalisi töötajaid

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Roseni Kinnisvara 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- 1.raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2.raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3.OÜ Roseni Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	174 743	152 993	2
Kokku käibevara	174 743	152 993	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	49 129 458	48 389 914	3
Kokku põhivara	49 129 458	48 389 914	
Kokku varad	49 304 201	48 542 907	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	25 042 480	48 291 772	4, 11
Kokku lühiajalised kohustused	25 042 480	48 291 772	
Kokku kohustused	25 042 480	48 291 772	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	5
Registreerimata osakapital	10 000	0	
Ülekurss	25 280 000	290 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-88 865	10 802	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-989 414	-99 667	
Kokku omakapital	24 261 721	251 135	
Kokku kohustused ja omakapital	49 304 201	48 542 907	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	84 000	84 000	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-120 940	-123 891	7
Brutokasum (-kahjum)	-36 940	-39 891	
Üldhalduskulud	-28 137	-59 776	8
Ärikasum (-kahjum)	-65 077	-99 667	
Finantstulud ja -kulud	-924 337	0	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-989 414	-99 667	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-989 414	-99 667	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-65 077	-99 667	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 750	-53 774	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	133 869	208 871	
Kokku rahavood äritegevusest	47 042	55 430	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-739 544	-32 980 779	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-739 544	-32 980 779	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-24 307 498	32 625 349	11
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	25 000 000	300 000	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	692 502	32 925 349	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000			10 802	50 802
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-99 667	-99 667
Emiteeritud osakapital	10 000		290 000		300 000
31.12.2008	50 000		290 000	-88 865	251 135
Emiteeritud osakapital		10 000	24 990 000	-989 414	24 010 586
31.12.2009	50 000	10 000	25 280 000	-1 078 279	24 261 721

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roseni Kinnisvara 2009. 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 Eesti kroonides.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 25 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 25 000 krooni, 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.

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised 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.

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	174 743	152 993
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	174 743	152 993

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Maa	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	29 217 037	14 958 393	14 958 393	44 175 430
Jääkmaksumus	29 217 037	14 958 393	14 958 393	44 175 430
Ostud ja parendused	0	4 214 484	4 214 484	4 214 484
31.12.2008				
Soetusmaksumus	29 217 037	19 172 877	19 172 877	48 389 914
Akumuleeritud kulum	0			
Jääkmaksumus	29 217 037	19 172 877	19 172 877	48 389 914
Ostud ja parendused		739 544	739 544	739 544
31.12.2009				
Soetusmaksumus	29 217 037	19 912 421	19 912 421	49 129 458
Jääkmaksumus	29 217 037	19 912 421	19 912 421	49 129 458

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 320	467 103	
Võlad emaettevõttele	25 041 160	47 824 669	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 042 480	48 291 772	11

Lisa 5 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Aruandeaastal suurendati osakapitali 10 000 krooni võrra ülekursiga 24 990 000 krooni. Tasumine toimus rahalise sissemaksega. Seisuga 31.12.2009 oli osakapitali muutus Äriregistris registreerimata. Vastav kanne tehti 06.01.2010		

Lisa 6 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2009	2008	Lisa (nr)
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	84 000	84 000	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	84 000	84 000	10
Kokku müügitulu	84 000	84 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2009	2008	Lisa (nr)
Üüritulu	84 000	84 000	
Kokku müügitulu	84 000	84 000	10

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2009	2008
Riiklikud ja kohalikud maksud	119 394	119 442
Muud	1 546	4 449
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	120 940	123 891

Lisa 8 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Ostetud teenused	28 137	59 776
Kokku üldhalduskulud	28 137	59 776

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009
Intressikulud	924 337
Kokku finantstulud ja -kulud	924 337

Lisa 10 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrenditulu	84 000	84 000	6
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Muud varad	29 217 037	29 217 037	
Kokku	29 217 037	29 217 037	

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	OÜ NG Investeeringud
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	2 528 119	1 004 129

Roseni Kinnisvara OÜ on liitunud kontsernikonto lepinguga, mille kohaselt vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kohustus kontsernikonto ees oli 31.12.2009 seisuga 22 513 041 (2008:46 820 539) krooni.

Intresse on arvestatud 2009. aastal 2 127 476 (2008:1 612 215) krooni, millest 1 203 139 on lisatud lõpetamata ehituse soetusmaksumusse.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	19.03.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-88 865
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-989 414
Kokku	-1 078 279
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 078 279
Kokku	-1 078 279

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	84000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ NG Investeeringud	10281968	Hobujaama 4, Eesti	60000 EEK

Sidevahendid

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