

344674

344674

## OÜ ROSENI KINNISVARA

### 2008.a. majandusaasta aruanne

OÜ Roseni Kinnisvara tegevusala on kinnisvara haldamine, hooldamine, arendus ja üürimine

Juriidiline aadress: Hobujaama 4  
10151 Tallinn  
Eesti Vabariik

Äriregistri kood: 11109668

Telefon: + 372 6674220

Faks: + 372 6674222

Majandusaasta algus: 1.01.2008

Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

EMTAK 68201



## Sisujuht

|                                         |                                                                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tegevusaruanne                          | lk.3                                                                                       |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | lk.4                                                                                       |
| Juhatuse deklaratsioon                  | lk.4                                                                                       |
| Bilanss                                 | lk.5                                                                                       |
| Kasumiaruanne                           | lk.5                                                                                       |
| Rahavoogude aruanne                     | lk.6                                                                                       |
| Omakapitali muutuste aruanne            | lk.6                                                                                       |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      |                                                                                            |
| Lisa 1                                  | Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja printsiibid lk. 7 |
| Lisa 2                                  | Maksud lk.8                                                                                |
| Lisa 3                                  | Põhivara liikumine lk.8                                                                    |
| Lisa 4                                  | Muud võlad lk.8                                                                            |
| Lisa 5                                  | Osakapital lk.8                                                                            |
| Lisa 6                                  | Müügitulu lk.9                                                                             |
| Lisa 7                                  | Tehingud seotud osapooltega lk.9                                                           |
| Lisa 8                                  | Kasutuerent lk.9                                                                           |
| Kasumijaotus ettepanek                  | lk.10                                                                                      |
| Juhatuse ja nõukogu allkirjad           | lk.11                                                                                      |
| Müügitulude jaotus EMTAK koodide lõikes | lk.12                                                                                      |
| Osanike nimekiri                        | lk.13                                                                                      |



## OÜ Roseni Kinnisvara 2008 aasta tegevusaruanne

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

OÜ Roseni Kinnisvara asutati 20.detsembril 2004.a. eesmärgiga tegeleda kinnisvara arendusega.

2006. aasta detsembris soetati Ahtri tänavaga piirnev krunt.

2007. ja 2008. aastal tegeldi ettevalmistustöödega äri-ja büroohoone rajamiseks eelpool toodud krundile.

Ettevõtte bilansimaht oli 31.12.2008 seisuga 48,5 miljonit krooni ja müügitulu teeniti 2008. aastal

84,0 tuhat krooni. 2008.aasta detsembris suurendati osakapitali 10 tuhat krooni. Tehti rahaline sissemakse 10 tuhat krooni, ülekursiga 290 tuhat krooni.

Investeeringud põhivarasse moodustasid 2008. aastal 33,0 miljonit krooni.

Olulised muudatused majanduskeskkonnas on avaldanud märkimisväärsel mõju kommertsinnisvara turule. Äsja valminud büroohoonetes on suurenenud vähenenud nõudluse olukorras vakantsus. Antud olukorras oleme otsustanud kontorihoone ehitustöödega alustamist edasi lükata.

OÜ-l Roseni Kinnisvara on 3-liikmeline nõukogu ja 1-liikmeline juhatus.

Ettevõttel ei olnud 2008.aastal palgalisi töötajaid ning nõukogu ega juhataja tööd ei tasustatud.



Peeter Kütt

Juhataja

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab OÜ Roseni Kinnisvara 2008.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 ettevõte.

Tallinnas, .....2009.a.



Peeter Kütt  
Juhatuse liige

**BILANSS**

(kroonides)

| <b>AKTIVA</b>                       | <b>Lisa nr.</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Käibevara                           |                 |                   |                   |
| Maksude ettemaksed                  | Lisa nr.2       | 152 993           | 99 249            |
| Käibevara kokku                     |                 | 152 993           | 99 249            |
| Põhivara                            | Lisa nr.3       |                   |                   |
| Maa ja ehitised                     |                 | 29 217 037        | 29 217 037        |
| Lõpetamata ehitus                   |                 | 19 172 877        | 14 958 393        |
| Põhivara kokku                      |                 | 48 389 914        | 44 175 430        |
| <b>AKTIVA kokku</b>                 |                 | <b>48 542 907</b> | <b>44 274 679</b> |
| <b>PASSIVA</b>                      |                 |                   |                   |
| Kohustused                          |                 |                   |                   |
| Lühiajalised kohustused             |                 |                   |                   |
| Võlad tarnijatele                   |                 | 467 103           | 531               |
| Muud võlad                          | Lisa nr.4       | 47 824 669        | 44 223 346        |
| Lühiajalised kohustused kokku       |                 | 48 291 772        | 44 223 877        |
| <b>Kohustused kokku</b>             |                 | <b>48 291 772</b> | <b>44 223 877</b> |
| Omakapital                          |                 |                   |                   |
| Osakapital                          | Lisa nr.5       | 50 000            | 40 000            |
| Ülekurs                             |                 | 290 000           | 0                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum |                 | 10 802            | -3 011            |
| Aruandeaasta kahjum                 |                 | -99 667           | 13 813            |
| Omakapital kokku                    |                 | 251 135           | 50 802            |
| <b>PASSIVA kokku</b>                |                 | <b>48 542 907</b> | <b>44 274 679</b> |

**KASUMIARUANNE**

(kroonides)

|                                            | <b>2008</b>    | <b>2007</b>   |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu                                  | 84 000         | 84 000        |
| Müüdud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu | 123 891        | 51 602        |
| <b>Brutokasum</b>                          | <b>-39 891</b> | <b>32 398</b> |
| Üldhalduskulud                             | 59 776         | 18 585        |
| <b>Aruandeaasta kasum/kahjum</b>           | <b>-99 667</b> | <b>13 813</b> |



Peeter Kütt  
Juhatuse liige

# RAHAVOOGUDE ARUANNE

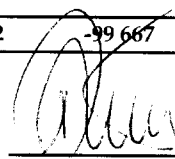
(kroonides)

|                                                  | 2008              | 2007        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Rahavood äritegevusest                           |                   |             |
| Ärikasum                                         | -99 667           | 13 813      |
| Maksusaldode muutus                              | -53 774           | 5 642 489   |
| Lühiajaliste kohustuste muutus                   | 208 871           | -6 704 329  |
| Rahavood äritegevusest kokku                     | 55 430            | -1 048 027  |
| Rahavood investeerimisest                        |                   |             |
| Tasutud põhivara eest                            | -32 980 779       | -11 484 268 |
| Rahavood investeerimisest kokku                  | -32 980 779       | -11 484 268 |
| Rahavood finantseerimisest                       |                   |             |
| Antud/saadud rahalised vahendid kontsernikontole | 32 625 349        | 12 532 295  |
| Omakapitali sissemaksed                          | Lisa 5<br>300 000 | 0           |
| Rahavood finantseerimisest kokku                 | 32 925 349        | 12 532 295  |
| <b>Rahavood kokku</b>                            | <b>0</b>          | <b>0</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses       | 0                 | 0           |
| <b>Rahajäägi muutus</b>                          | <b>0</b>          | <b>0</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus         | 0                 | 0           |

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

|                          | Osakapital    | Ülekurss | Eelmiste<br>perioodide jao-<br>tamata kasum | Aruandeaasta<br>kasum | Kokku          |
|--------------------------|---------------|----------|---------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>31.12.2006</b>        | <b>40 000</b> | <b>0</b> | <b>81</b>                                   | <b>-3 092</b>         | <b>36 989</b>  |
| 2006.a. kahjumi jaotus   | 0             | 0        | -3092                                       | 3 092                 | 0              |
| 2007.a. kasum            | 0             | 0        | 0                                           | 13 813                | 13 813         |
| <b>31.12.2007</b>        | <b>40 000</b> | <b>0</b> | <b>-3 011</b>                               | <b>13 813</b>         | <b>50 802</b>  |
| 2007.a. kasumi jaotus    | 0             | 0        | 13813                                       | -13 813               | 0              |
| 2008.a. kasum            | 0             | 0        | 0                                           | -99 667               | -99 667        |
| Osakapitali suurendamine | 10 000        |          | 0                                           | 0                     | 10 000         |
| Ülekurss                 | 0             | 290 000  | 0                                           | 0                     | 290 000        |
| <b>31.12.2008</b>        | <b>40 000</b> | <b>0</b> | <b>10 802</b>                               | <b>-99 667</b>        | <b>251 135</b> |

  
 Peeter Kütt  
 Juhatuse liige

## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

### **Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja printsiibid**

Lisa 1

OÜ Roseni Kinnisvara 2008. 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.

### **Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

### **Materiaalne 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.

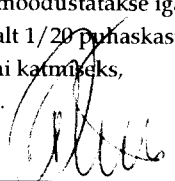
### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 kuulavas summas.

### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



---

Peeter Kütt  
Juhatuse liige

**MAKSUD**

Lisa 2

31.12.2008

31.12.2007

|           | Ettemaks | Võlg | Ettemaks | Võlg |
|-----------|----------|------|----------|------|
| Käibemaks | 152 993  | 0    | 99 249   | 0    |

**MATERIAALNE PÕHIVARA**

Lisa 3

|                                 | Maa ja<br>ehitised | Lõpetamata<br>ehitus | Kokku             |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b> | <b>29 188 913</b>  | <b>3 502 249</b>     | <b>32 691 162</b> |
| Soetusmaksumuses                | 29 188 913         | 3 502 249            | 32 691 162        |
| Akumuleeritud kulum             | 0                  | 0                    | 0                 |
| Jääkmaksumuses                  | 29 188 913         | 3 502 249            | 32 691 162        |
| <b>2007.a toimunud muutused</b> |                    |                      |                   |
| Soetamine                       | 28 124             | 11 456 144           | 11 484 268        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> |                    |                      |                   |
| Soetusmaksumuses                | 29 217 037         | 14 958 393           | 44 175 430        |
| Akumuleeritud kulum             | 0                  | 0                    | 0                 |
| Jääkmaksumuses                  | 29 217 037         | 14 958 393           | 44 175 430        |
| <b>2008.a toimunud muutused</b> |                    |                      |                   |
| Soetamine                       | 0                  | 4 214 484            | 4 214 484         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b> | <b>29 217 037</b>  | <b>19 172 877</b>    | <b>48 389 914</b> |
| Soetusmaksumuses                | 29 217 037         | 19 172 877           | 48 389 914        |
| Akumuleeritud kulum             | 0                  | 0                    | 0                 |
| Jääkmaksumuses                  | 29 217 037         | 19 172 877           | 48 389 914        |

**MUUD VÕLAD**

2008

2007

Lisa 4

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Võlad ema- ja konsolideerimisgrupi ettevõtjatele | 1 004 130         | 30 028 155        |
| Võlg kontsernikontole                            | 46 820 539        | 14 195 191        |
| <b>Kokku</b>                                     | <b>47 824 669</b> | <b>44 223 346</b> |

**Osakapital**

Lisa 5

Ettevõtte osakapital koosneb 1 osast nimiväärtusega 50 000 krooni. 2008.a. ettevõtte osakapitali suurendati 10 000 krooni. Tehti rahaline sissemakse 10 000 krooni, ülekursiga 290 000 krooni.



Peeter Kütt  
Juhatuse liige

**Müügitulud**

Lisa 6

|                                                          | 2008  | 2007  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|
| Enda või renditud kinnisvara<br>üürile andmine ja käitus | 84000 | 84000 |

**TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**

Lisa 7

Roseni Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat (NG Investeeringud OÜ)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid,
- tegev-ja kõrgemat juhtkonda,
- eespool loetletud isikute pereliikmeid ja nendega seotud firmasid.

Roseni Kinnisvara OÜ on liitunud kontsernikonto lepinguga, mille kohaselt vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kohustus kontsernikonto ees oli 31.12.2008 seisuga 46 820 539 krooni. (2007: 14 195 191 ) Intresse on arvestatud 2008. aastal 1 612 215 krooni (2007: 249 524), mis on lisatud lõpetamata ehituse soetusmaksumusse, kuna laen oli täielikult ehituse finantseerimiseks.

Saldod seotud osapooltega:

|                               | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Emaettevõtte                  | 1 004 129  | 58 352     |
| Lühiajalised kohustused kokku | 1 004 129  | 58 352     |

**KASUTUSRENT**

Lisa 8

Kasutusrendile antud vara maksumus

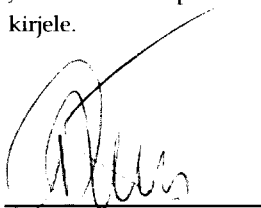
|                          | Maa        |        |
|--------------------------|------------|--------|
| Saldo seisuga 31.12.2007 |            |        |
| Soetusmaksumus           | 29 217 037 |        |
| Akumuleeritud kulum      | 0          |        |
| Jääkmaksumus             | 29 217 037 |        |
| Saldo seisuga 31.12.2008 |            |        |
| Soetusmaksumus           | 29 217 037 |        |
| Akumuleeritud kulum      | 0          |        |
| Jääkmaksumus             | 29 217 037 |        |
|                          | 2008       | 2007   |
| Üüritulu                 | 84 000     | 84 000 |



Peeter Kütt  
Juhatuse liige

## KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku aruandeaasta kahjum summas 99667 krooni kanda eelmiste aastate jaotamata kasumi kirjele.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peeter Kütt', is written over a horizontal line.

Peeter Kütt  
Juhatus liige

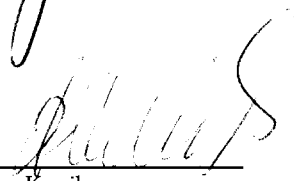
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

Roseni Kinnisvara OÜ 2008.a.majandusaasta aruande, mis on kinnitataud ainuosaniku poolt ..... 30.04. 2009 otsusega, allkirjastamine ..... 30.04. 2009.



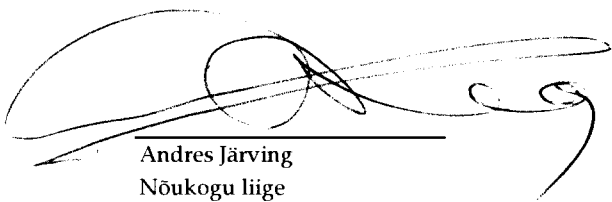
---

Jüri Kää  
Nõukogu liige



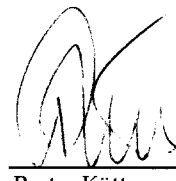
---

Enn Kunila  
Nõukogu liige



---

Andres Järving  
Nõukogu liige



---

Peeter Kütt  
Juhatuse liige

MÜÜGITULUDE JAOTUS EMTAK KOODIDE LÕIKES

|              | EMTAK | 2008.  | 2007.  |
|--------------|-------|--------|--------|
| üüriteenused | 68201 | 84 000 | 84 000 |



Peeter Kütt  
Juhatuse liige

**OSANIKE NIMEKIRI.**

OÜRoseni Kinnisvara osakapitali moodustab üks osa nimiväärtusega 50 000 krooni, mis kuulub  
NG Investeeringud OÜ, reg.kood 10281968, Hobujaama 4, Tallinn



---

Peeter Kütt  
Juhatuse liige