

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Rotermann City OÜ

registrikood: 11917871

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6264200

faks: +372 6264201

e-posti aadress: info@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Eraldised	17
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Intressikulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2019. aastal 2018. aastaga võrreldes 4,3% võrra. Majanduskasv püsis stabiilselt kõrge kvartalidest kvartalisse ja oli kolmandat aastat järjest üle 4%. Kinnisvara hinnatrendid olid 2018. aastal ja on jätkuvalt ka 2019. aastal mõõdukas kasvutempos. Laenuitingimused püsivad soodsad. 2019. aasta septembri seisuga on 6 kuu EURIBOR-i määr -0,4%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 2,6% ning ettevõtetele 3,5%. Kinnisvara poolelt on keskmine tehingusumma ja tehinguaktiivsus paari aasta tagusega võrreldes kasvanud ning kinnisvara soetamist soodustavad ka head laenuitingimused.

Konsolideerimisgrupp

2019. aastal soetas Rotermann City OÜ 100% Rotermann Ajamaja OÜ osadest. Aruandeaasta lõpuks koosneb kontsern kahest ettevõttest – emaettevõtte ja üks tütarettevõtte.

Ettevõtte majandustegevus

Emaettevõtte Rotermann City OÜ omanduses on kaubandus-, teenindus- ja A- klassi büroopindasid enam kui 25 tuhandel m²-l. Aruandeperioodil oli üüripindade vakantsus minimaalne.

Tütarettevõtte Rotermann Ajamaja OÜ omab kinnistut Rotermanni kvartalis aadressil Rotermann 6. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on ettevõttel kavas kinnistule püstitada 2 maa-aluse parkimiskorrusega 7 korruselise ärihoone. 2019.aastal alustati maa-aluste korruste ehitamist ja sõlmiti hoone ehitamiseks leping Nordecon AS-ga. Uue maja valmimisel lisandub Rotermanni kvartalis 8 tuhat m² üüritavat äripinda. Hoone valmimistähtjaks on 2021. aasta ja sellest saab peasissepääs Rotermanni kvartalile.

Ettevõtte majandustegevust juhib kaheliikmeline juhatuse. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2019. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019		2018	
	kontsern	emaettevõtte	kontsern	emaettevõtte
Puhasrentaablus	105,4%	70,9%	0	53,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,3	0,5	0	0,3
ROA	6,6%	4,9%	0	4,2%
ROE	21,7%	15,4%	0	15,1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA = puhaskasum/varad kokku*100
- ROE = puhaskasum/omakapital*100

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid. Ettevõtte kohustused on seotud põhiliselt ehitusega seotud arvetega, mille finantseerimiseks on sõlmitud pikaajalise pangalaenu leping. Laenu

võetakse välja lähtudes vajadusest finantseerida ehitusega seotud kohustusi. Muud laenud seotud osapooltelt on allutatud pangalaenule ja seega pikendatakse neid laene vastavalt vajadusele. Samuti katab ettevõtte lühiajalised kohustused sõlmitud üürilepingutest laekuvatest vahenditest. Tulenevalt nendest asjaoludest ei ole juhatuse hinnangul kahtlust ettevõtte suutlikuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte ärihoone ehitustegevusega ning samuti jätkatakse kinnisvarainvesteeringute üüri- ja haldamistegevusega ning vabanevatele üüripindadele üürnike leidmisega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Ühtegi

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	823 649	727 359	
Nõuded ja ettemaksed	724 894	628 787	2
Varud	625 808	890 556	3
Kokku käibevarad	2 174 351	2 246 702	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	87 945 467	77 253 166	6
Materiaalsed põhivarad	68 139	77 623	7
Kokku põhivarad	88 013 606	77 330 789	
Kokku varad	90 187 957	79 577 491	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 753 598	6 953 781	9
Võlad ja ettemaksed	2 441 890	1 126 780	10
Eraldised	16 927	14 767	11
Kokku lühiajalised kohustised	8 212 415	8 095 328	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	53 762 731	48 843 829	9
Võlad ja ettemaksed	970 797	772 650	10
Kokku pikaajalised kohustised	54 733 528	49 616 479	
Kokku kohustised	62 945 943	57 711 807	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 601	2 601	13
Ülekurss	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 328 429	18 551 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 909 984	3 310 890	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	27 242 014	21 865 684	
Kokku omakapital	27 242 014	21 865 684	
Kokku kohustised ja omakapital	90 187 957	79 577 491	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	5 609 034	6 145 743	14
Muud äritulud	2 942 080	179 251	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-732 369	-1 214 070	16
Mitmesugused tegevuskulud	-854 582	-520 773	17
Tööjõukulud	0	-7 980	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 460	-21 321	7
Muud ärikulud	-89	-263	
Äri kasum (kahjum)	6 938 614	4 560 587	
Intressitulud	103	127	
Intressikulud	-1 026 733	-1 249 512	19
Muud finantstulud ja -kulud	-2 000	-312	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 909 984	3 310 890	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 909 984	3 310 890	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 909 984	3 310 890	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 938 614	4 560 587
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25 460	21 321
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-3 068
Muud korrigeerimised	-2 864 237	-171 180
Kokku korrigeerimised	-2 838 777	-152 927
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 955	4 994 272
Varude muutus	264 748	1 098 788
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	270 671	-11 046 760
Kokku rahavood äritegevusest	4 647 211	-546 040
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-15 975	-14 941
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 177 936	-1 341 863
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	20 833
Laekunud intressid	103	22 175
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 193 808	-1 313 796
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 209 356	0
Saadud laenude tagasimaksed	-3 682 257	-3 547 972
Arvelduskrediidi saldo muutus	67 569	0
Makstud intressid	-949 781	-1 723 421
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 000	-312
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 357 113	-5 271 705
Kokku rahavood	96 290	-7 131 541
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	727 359	7 858 900
Raha ja raha ekvivalentide muutus	96 290	-7 131 541
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	823 649	727 359

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 601	1 000	18 551 193	18 554 794
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 310 890	3 310 890
31.12.2018	2 601	1 000	21 862 083	21 865 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 909 984	5 909 984
Muud muutused omakapitalis	0	0	-533 654	-533 654
31.12.2019	2 601	1 000	27 238 413	27 242 014

Muud muutused omakapitalis on seotud tütarettevõtte omandamisega, vt lisa 5.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rotermann City OÜ 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Rotermann City OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on ema- ja tütarettevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Tütarettevõtted on konsolideeritud rida-realt, elimineerides ema- ja tütarettevõtete omavahelised sisekäibed ning saldod ja realiseerimata kasumite ja kahjumite mõju.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Tütarettevõtte pangakonto Swedbank-s kuulub U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulude ja -kuludena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõteteks loetakse ettevõtted, kus emaettevõtte osalus on suurem kui 50% ja milles kontsern aruandeperioodil omas sisulist kontrolli ettevõtte tegevuse üle. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Varud

Varud kajastatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseermismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseermismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude kulukuks kandmisel kasutatakse individuaalse maksumuse meetodit. Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas "Lõpetamata toodanguna" või "Valmistoodanguna".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdiseväärtus. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 10 000 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla nimetatud väärtusmäär ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusse võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud olulisemate väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalne põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil perioodiseerituna vara kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimääraks on 20%-33% vastavalt põhivara kasutuseale.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kinnisvara ehituslepingute puhul määratakse kõigepealt, kas tegemist on teenuse osutamisega või kauba müügiga. Kinnisvara ehitusleping vastab teenuse osutamise lepingule, kui leping on sõlmitud mingi konkreetse kinnisvaraobjekti ehitamiseks ning ehituse tellijal on õigus otsustada kinnisvaraobjekti peamiste struktuurielementide üle enne ehitustegevuse algust ja/või ehitustegevuse ajal (sõltumata sellest, kas ta kasutab seda õigust või mitte). Kui kinnisvara ehituslepingu puhul on tegemist teenuse osutamise lepinguga, siis kajastatakse tulu

sellest lepingust lähtudes valmidusastme meetodist.

Seevastu kinnisvara ehituslepingut, mille puhul tellijal on ainult piiratud õigus mõjutada kinnisvara kujundust (näiteks valida kujundust etteantud valikute hulgast, aga mitte teha olulisi konstruktsioonilisi muudatusi) käsitletakse kui kauba müügilepingut. Sellisel juhul kajastatakse kinnisvara müük siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamise hetk omandiõiguse ülemineku hetkega.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt. Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 2019. aastal on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda muudatus füüsilistest isikutest aktsionäride maksukoormust.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2019 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on vajadusel avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	515 127	515 127	
Ostjatelt laekumata arved	757 416	757 416	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-242 289	-242 289	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	180 980	180 980	4
Ettemaksed	24 485	24 485	
Tulevaste perioodide kulud	24 485	24 485	
Muud lühiajalised nõuded	4 302	4 302	
Kokku nõuded ja ettemaksed	724 894	724 894	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	628 341	628 341	
Ostjatelt laekumata arved	638 334	638 334	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9 993	-9 993	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	446	446	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	628 787	628 787	

Kokku nõuded ja ettemaksed real on kajastatud nõudeid seotud osapoolte vastu tasumata arvete eest 279 tuh. (2018 a. 250 tuh.) eurot. (vt. Lisa 20).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	13 329	5 839
Valmistoodang	539 314	880 718
Müügiks ostetud kaubad	73 165	3 999
Kokku varud	625 808	890 556

Valmistoodangu real on kajastatud müügiks olevad panipaigad, parklakohad ja korteriomandid

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	838	0	709
Käibemaks	145 329	0	0	54 516
Sotsiaalmaks	0	0	0	165
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	153	0
Ettemaksukonto jääk	35 651		293	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	180 980	838	446	55 390

vt. Lisa 2 ja Lisa 10.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12681910	Rotermann Ajamaja OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2019
Rotermann Ajamaja OÜ	474 000	474 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	474 000	474 000

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Rotermann Ajamaja OÜ	100	15.08.2019	474 000

Aruandeaastal soetati Rotermann Ajamaja OÜ 2 500 euro nimiväärtusega osa, mis moodustab 100% osakapitalist. Äriühendus toimus ühise valitseva mõju all olevate äriühingute vahel ja kajastati korrigeeritud ostumeetodil. Omandatud tütarettevõtte netovara oli omandamise kuupäeval -59 655 eurot. Soetusmaksumuse ja omandatud netovara vahe 533 654 eurot kajastati otse omakapitali muutusena.

vt. Lisa 20.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	74 803 491
Ostud ja parendused	1 341 863
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	171 180
Müügid	-17 765
Ümberliigitamised	954 397
31.12.2018	77 253 166
Ostud ja parendused	3 778 064
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 864 237
Lisandumised äriühenduste kaudu	4 050 000
31.12.2019	87 945 467

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 080 813	4 954 795
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	349 519	282 850
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	20 833

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Väärtuse leidmisel on kasutatud väliste ekspertide poolt koostatud eksperthinnangut, millises on hindamismeetodina kasutatud tulupõhist lähenemist diskonteeritud rahavoogude alusel.

Äripindade hindamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- * tulude kasv 1,72% aastas;
- * vakantsimäärana on arvestatud 0-8%, kuna on tavapärane, et üürnikud hoonetes vahetuvad ning vakantsimäär arvestab nii üürnike vahetumisest tekkiva kahjuga kui ka üüri õigeaegsest mittelaekumisest tekkiva kahjuga.
- * rahavoo prognoosiperioodina on arvestatud 5 aastat;
- * kapitalisatsioonimäärana on arvestatud 6,25-6,5 %.
- * hindamisel on kasutatud diskontomäärasid vahemikus 7,8-9%.

Maa-aluste parklakohtade õiglase väärtuse leidmisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- * tulude kasv 1% aastas;
- * vakantsimäärana on arvestatud 5%;
- * rahavoo prognoosiperioodina on arvestatud 5 aastat;
- * kapitalisatsioonimäärana on arvestatud 7,0 %.
- * hindamisel on kasutatud diskontomäärana 8,5%.

Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (vt. Lisa 15)

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (vt. Lisad 8; 14).

Kinnisvarainvesteeringute hooldamise ja haldamisega seotud kulud (vt. Lisa 16).

Laenulepingust tulenevate kohustuste tagamiseks on ettevõttele kuuluvale kinnisvarale seatud hüpoteek Swedbank AS kasuks.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	177 756	4 654	182 410
Akumuleeritud kulum	-98 407	0	-98 407
Jääkmaksumus	79 349	4 654	84 003
Ostud ja parendused	3 426	16 169	19 595
Amortisatsioonikulu	-21 321	0	-21 321
Ümberliigitamised	11 617	-16 271	-4 654
Ümberliigitamised ettemaksetest	11 617	-11 617	0
Ümberliigitamised varudega	0	-4 654	-4 654
31.12.2018			
Soetusmaksumus	192 799	4 552	197 351
Akumuleeritud kulum	-119 728	0	-119 728
Jääkmaksumus	73 071	4 552	77 623
Ostud ja parendused	15 976	0	15 976
Amortisatsioonikulu	-25 460	0	-25 460
Ümberliigitamised	4 552	-4 552	0
31.12.2019			
Soetusmaksumus	213 328	0	213 328
Akumuleeritud kulum	-145 189	0	-145 189
Jääkmaksumus	68 139	0	68 139

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	5 080 813	4 954 795	6; 14
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	87 945 467	77 253 166	6
Kokku	87 945 467	77 253 166	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	3 216 319	3 216 319			3,5%	EUR	31.12.2020	20
Lühiajalised laenud kokku	3 216 319	3 216 319						
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapoolelt	4 940 065	0	4 940 065		3,5%	EUR	24.11.2021	20
Pangalaenud	51 359 945	2 537 279	48 822 666		1,5%-3,2%	EUR	2021-2022	
Pikaajalised laenud kokku	56 300 010	2 537 279	53 762 731					
Laenukohustised kokku	59 516 329	5 753 598	53 762 731					

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapoolelt	4 051 973	4 051 973			3,5%	EUR	24.11.2020	20
Lühiajalised laenud kokku	4 051 973	4 051 973						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	50 174 547	2 103 261	48 071 286		1,5%	EUR	24.11.2020	
Laen seotud osapoolelt	1 571 090	798 547	772 543		5%	EUR	24.11.2020	20
Pikaajalised laenud kokku	51 745 637	2 901 808	48 843 829					
Laenukohustised kokku	55 797 610	6 953 781	48 843 829					

Intressimäärana on näidatud kaalutud keskmine intressimäär aastas.

Pangalaenude intressid jäävad vahemikku 1,5-3,2% aastas. Laenude tähtaegadeks on 2021-2022 aasta.

Laenud seotud isikult ja arvelduskrediidi laenu intress on 3,5% aastas. Laenude tähtaegadeks on 2021-2022 aasta, arvelduskrediidil 2020. aasta.

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seatud panga kasuks hüpoteegid ettevõttele kuuluvatele kinnistutele, hoonestusõigustele ja korteriomanditele.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 883 652	1 883 652	0	
Maksuvõlad	838	838	0	4
Muud võlad	1 044 113	73 316	970 797	
Intressivõlad	178 841	73 316	105 525	
Muud viitvõlad	865 272	0	865 272	
Saadud ettemaksed	10 084	10 084	0	
Muud saadud ettemaksed	10 084	10 084	0	
Muud lühiajalised võlad	474 000	474 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 412 687	2 441 890	970 797	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	973 347	973 347	0	
Maksuvõlad	55 390	55 390	0	4
Muud võlad	805 208	32 558	772 650	
Intressivõlad	64 218	32 558	31 660	
Muud viitvõlad	740 990	0	740 990	
Saadud ettemaksed	65 485	65 485	0	
Muud saadud ettemaksed	65 485	65 485	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 899 430	1 126 780	772 650	

Kokku võlad ja ettemaksed real on kajastatud kohustused seotud osapoolle tasumata arvete eest 673 tuh. (2018 a. 771 tuh.) eurot, intressivõlad summas 176 tuh. (2018 a. 62 tuh.) eurot ja muud lühiajalised võlad summas 474 tuh. (2018 a. 0) eurot. (vt. Lisa 20).

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Kokku eraldised	14 767	57 595	-55 435	16 927
Sealhulgas:				
Lühiajalised	14 767	57 595	-55 435	16 927
Muud eraldised	14 767	57 595	-55 435	16 927

	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
Kokku eraldised	43 807	53 758	-82 798	14 767
Sealhulgas:				
Lühiajalised	43 807	53 758	-82 798	14 767
Muud eraldised	43 807	53 758	-82 798	14 767

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	21 790 730	17 489 666
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 447 683	4 372 417
Kokku tingimuslikud kohustised	27 238 413	21 862 083

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvatele kinnistutele, hoonestusõigustele ja korteriomanditele.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 601	2 601
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	5 609 034	6 145 743	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 609 034	6 145 743	
Kokku müügitulu	5 609 034	6 145 743	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvaraobjektide müük	507 500	1 172 612	
Üüritulud kinnisvarainvesteeringutelt	5 080 813	4 954 795	6; 8
Haldusteenused	20 721	18 336	
Kokku müügitulu	5 609 034	6 145 743	

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	3 068	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 864 237	171 180	6
Muud	77 843	5 003	
Kokku muud äritulud	2 942 080	179 251	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kinnisvara haldamisega seotud teenused ja allhange	-349 519	-282 850	6
Kinnisvaraobjektide soetus ja ehituskulud	-341 405	-875 279	
Muud	-41 445	-55 941	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-732 369	-1 214 070	

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-987	-1 105	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-233 013	-9 993	
Tugiteenused	-466 076	-366 272	20
Turunduskulud	-124 323	-117 244	
Muud	-30 183	-26 159	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-854 582	-520 773	

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	6 000
Sotsiaalmaksud	0	1 980
Kokku tööjõukulud	0	7 980
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Aruandeaastal koosseisulisi töötajaid ettevõttes ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 19 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-1 026 733	-1 249 512
Kokku intressikulud	-1 026 733	-1 249 512

Aruandeaastal on arvestatud seotud osapooltelt saadud laenudelt intressikulu 225 tuh. (2018 a. oli 224 tuh.) eurot (vt. Lisa 20).

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	278 511	9 481 830	250 156	6 455 991

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
U.S. Invest AS	67 569	1 358 484	3,5%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	980 257	1 397 499	727 297	1 034 762

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	0	6 000

2019. aastal omandas Roterma City OÜ 100% Roterma Ajamaja OÜ osadest. (vt. Lisa nr 5).

Kohustused seotud osapooltele summas 9 481 tuh. (2018 a. 6 456 tuh.) eurot koosnevad laenukohustusest summas 8 156 tuh. (2018 a. 5 623 tuh.) eurot, intressikohustusest summas 176 tuh. (2018 a. 62 tuh.) euro ja muudest lühiajalistest kohustustest summas 1 148 tuh. (2018 a. 771 tuh.) eurot. (vt. Lisa nr.9 ja 10).

Ostud seotud osapooltelt summas 980 tuh. (2018 a. 727 tuh.) eurot koosnevad 466 tuh. (2018 a. 366 tuh.) eurot sisseostetud tugiteenusest (vt. Lisa 17) ning sisseostetud haldusteenustest ja muudest teenustest 514 tuh. (2018 a. 361 tuh.) eurot.

Intressikulu arvestati võetud laenudelt 225 tuh. (2018 a. 224 tuh.) eurot. (vt. Lisa 19).

Müügid seotud osapooltele summas 1 397 tuh. (2018 a. 1 035 tuh.) eurot koosnevad 508 tuh. (2018 a. 231 tuh.) eurot kinnisvara objektide müügist ning üürituludest ja haldusteenuste müügist summas 889 tuh. (2018 a. 804 tuh.) eurot.

Aruandeaastal ei ole arvestatud tegev-ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse. Viiruse leviku piiramiseks on kehtestatud eriolukord ja piirangud mitmetes tegevusvaldkondades, mis avaldavad mõju paljude ettevõtete majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks ega võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta Ettevõttele.

Märts 2020 on sõlmitud pangaga laenulepingute lisad laenude põhiosa maksepuhkuseks 6 kuuks.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	823 649	727 359
Nõuded ja ettemaksed	567 131	628 787
Varud	625 808	890 556
Kokku käibevarad	2 016 588	2 246 702
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	474 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	78 882 726	77 253 166
Materiaalsed põhivarad	68 139	77 623
Kokku põhivarad	79 424 865	77 330 789
Kokku varad	81 441 453	79 577 491
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 537 279	6 953 781
Võlad ja ettemaksed	1 561 215	1 126 780
Eraldised	16 927	14 767
Kokku lühiajalised kohustised	4 115 421	8 095 328
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	50 578 073	48 843 829
Võlad ja ettemaksed	907 001	772 650
Kokku pikaajalised kohustised	51 485 074	49 616 479
Kokku kohustised	55 600 495	57 711 807
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 601	2 601
Ülekurs	1 000	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 862 083	18 551 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 975 274	3 310 890
Kokku omakapital	25 840 958	21 865 684
Kokku kohustised ja omakapital	81 441 453	79 577 491

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	5 609 034	6 145 743
Muud äritulud	803 720	179 251
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-724 456	-1 214 070
Mitmesugused tegevuskulud	-755 875	-520 773
Tööjõukulud	0	-7 980
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 460	-21 321
Muud ärikulud	-85	-263
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 906 878	4 560 587
Intressitulud	103	127
Intressikulud	-929 707	-1 249 512
Muud finantstulud ja -kulud	-2 000	-312
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 975 274	3 310 890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 975 274	3 310 890

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 906 878	4 560 587
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25 460	21 321
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-3 068
Muud korrigeerimised	-725 877	-171 180
Kokku korrigeerimised	-700 417	-152 927
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	61 656	4 994 272
Varude muutus	264 748	1 098 788
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	65 084	-11 046 760
Kokku rahavood äritegevusest	4 597 949	-546 040
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-15 975	-14 941
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-903 683	-1 341 863
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	20 833
Laekunud intressid	103	22 175
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-919 555	-1 313 796
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 000 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-3 682 257	-3 547 972
Makstud intressid	-897 847	-1 723 421
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 000	-312
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 582 104	-5 271 705
Kokku rahavood	96 290	-7 131 541
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	727 359	7 858 900
Raha ja raha ekvivalentide muutus	96 290	-7 131 541
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	823 649	727 359

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 601	1 000	18 551 193	18 554 794
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	2 601	1 000	18 551 193	18 554 794
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 310 890	3 310 890
31.12.2018	2 601	1 000	21 862 083	21 865 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 975 274	3 975 274
31.12.2019	2 601	1 000	25 837 357	25 840 958
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-474 000	-474 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	1 875 055	1 875 055
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 601	1 000	27 238 412	27 242 013

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2020

Rotermann City OÜ (registrikood: 11917871) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	09.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rotermann City OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Rotermann City OÜ ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tingimusi ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeauditori number 167

Baker Tilly Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10145

09.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Rotermann City OÜ (registrikood: 11917871) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	09.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 328 429
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 909 984
Kokku	27 238 413
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 238 413
Kokku	27 238 413

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 328 429
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 909 984
Kokku	27 238 413
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 238 413
Kokku	27 238 413

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5101534	90.95%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	507500	9.05%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264200
Faks	+372 6264201
E-posti aadress	info@usinvest.eu