

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Roseni Kinnisvara

registrikood: 11109668

tänav: Hobujaama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

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 31.12.2012 oli 1 942,0 tuhat eurot (31.12.2011: 1 946,3 tuhat eurot). Müügitulu teeniti 2012. aastal 5,4 tuhat eurot (2011: 5,4 tuhat eurot) ja ettevõtte kahjum oli 9,2 tuhat eurot (2011: -20,0 tuhat eurot).

Investeeringud põhivarasse moodustasid 2012. aastal 20,4 tuhat eurot (2011: 0 eurot).

2012. aastal moodustati ainuosaniku otsusel vabatahtlik reservkapital summas 1 650,0 tuhat eurot. Reservkapitali tehti rahaline sissemakse.

Ettevõttel on 3 liikmeline nõukogu ja 1 liikmeline juhatus. Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2012. aastal tasu ei makstud. Ettevõttel ei olnud 2012. aastal palgalisi töötajaid.

2013. aastal on ettevõttel kavas jätkata kinnisvara arendustegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	27 054	
Nõuded ja ettemaksed	4 273	1 865	2
Kokku käibevara	4 273	28 919	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 937 766	1 917 349	4
Kokku põhivara	1 937 766	1 917 349	
Kokku varad	1 942 039	1 946 268	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 683	1 650 000	11
Võlad ja ettemaksed	573	2 258	5
Kokku lühiajalised kohustused	7 256	1 652 258	
Kokku kohustused	7 256	1 652 258	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	6
Ülekurss	1 526 732	1 546 772	
Muud reservid	1 650 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 236 556	-1 236 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 227	-20 040	
Kokku omakapital	1 934 783	294 010	
Kokku kohustused ja omakapital	1 942 039	1 946 268	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	5 369	5 369	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 909	-7 928	9
Brutokasum (-kahjum)	-7 540	-2 559	
Turustuskulud	0	-1 832	
Üldhalduskulud	-1 659	-1 600	10
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	-9 199	-5 993	
Finantstulud ja -kulud	-28	-14 047	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 227	-20 040	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 227	-20 040	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 199	-5 993	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 408	-1 542	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	69	-169 366	
Laekunud intressid	30	0	
Makstud intressid	-1 812	-14 047	
Kokku rahavood äritegevusest	-13 320	-190 948	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-20 417	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 417	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 650 000	12
Saadud laenude tagasimaksed	-1 650 000	0	
Arvelduskrediidi saldo muutus	6 683	-1 431 998	12
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 650 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 683	218 002	
Kokku rahavood	-27 054	27 054	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 054	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-27 054	27 054	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	27 054	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3 834	1 546 772	0	-1 236 556	314 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-20 040	-20 040
31.12.2011	3 834	1 546 772	0	-1 256 596	294 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-9 227	-9 227
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	1 650 000	0	1 650 000
Muud muutused omakapitalis	0	-20 040	0	20 040	0
31.12.2012	3 834	1 526 732	1 650 000	-1 245 783	1 934 783

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 6

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roseni Kinnisvara 2012. 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

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 akumuliseeritud 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 amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	537	537	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	537	537	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 736	3 736	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 273	4 273	0	0	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	537	537	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 328	1 328	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 865	1 865	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	414	1 328
Ettemaksukonto jääk	3 322	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 736	1 328

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ümberklassifitseerimised	1 917 349	0	1 917 349
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 917 349	0	1 917 349
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 917 349	0	1 917 349
Ostud ja parendused	0	20 417	20 417
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 917 349	20 417	1 937 766
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 917 349	20 417	1 937 766

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 369	5 369
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 718	7 631

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	504	504	0	0
Muud võlad	69	69	0	0
Intressivõlad	69	69	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	573	573	0	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	83	83	0	0
Muud võlad	2 175	2 175	0	0
Intressivõlad	2 175	2 175	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 258	2 258	0	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

2012. aastal moodustati osaniku otsusel vabatahtlik reservkapital summas 1 650 000 eurot. Reservkapitali tehti rahaline sissemaks.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
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 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
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 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 718	7 631
Muud	191	297
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12 909	7 928

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Ostetud teenused	1 659	1 600
Kokku üldhalduskulud	1 659	1 600

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	6 752	0	1 652 175

2012	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6 683	1 650 000

2011	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	1 650 000	1 431 998

OÜ Roseni Kinnisvara on liitunud NG Investeeringud OÜ-le kuuluva kontsernikonto lepinguga, mille koosseisu kuuluvad NG Investeeringud OÜ, Roseni Kinnisvara OÜ ja Liviko AS. Vastavalt kontsernikonto lepingutele vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. OÜ Roseni Kinnisvara on arvestanud intressikulu kasutatud summade eest 58 (2011: 14 047) eurot (intressimäär võrdub pankade üleöödeposiidi intressimääraga). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2012 oli 6683 (31.12.2011: 0) eurot. Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	06.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roseni Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud osaühing Roseni Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

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 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauidiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

06.03.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	06.03.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 236 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 227
Kokku	-1 245 783
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	-1 245 783

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