

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osaühing Roseni Kinnisvara

registrikood: 11109668

tänav: Hobujaama tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6674220

faks: +372 6674222

e-posti aadress: kinnisvara@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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kasutusrent	11
Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte on soetanud kinnistu Tallinnas Ahtri tänaval ning on tegelenud arendamiseks vajalike ettevalmistustöödega.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2016 oli 3 002,0 tuhat eurot (31.12.2015: 2 974,8 tuhat eurot). Müügitulu teeniti 2016. aastal 78,0 tuhat eurot (2015: 78,0 tuhat eurot), käibekasv 0%. Ettevõtte kasum oli aruandeaastal 61,0 tuhat eurot (2015: - 15,7 tuhat eurot, sellest kinnisvarainvesteeringu allahindlus 51,4 tuhat eurot). 2016. aastal kinnisvara ümberhindlust ei toimunud.

Investeeringud kinnisvarasse moodustasid 2016. aastal 27,4 tuhat eurot (2015: 95,9 tuhat eurot).

Ettevõttel on 3 liikmeline nõukogu ja 1 liikmeline juhatus. Juhatus ja nõukogu liikmetele 2016. aastal ja 2015. aastal tasu ei makstud.

2017. aastal on ettevõttel kavas jätkata kinnisvara arenduse ettevalmistustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	8	318	2
Kokku käibevarad	8	318	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 001 947	2 974 528	3
Kokku põhivarad	3 001 947	2 974 528	
Kokku varad	3 001 955	2 974 846	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	53 893	87 392	11
Võlad ja ettemaksed	1 255	1 609	4
Kokku lühiajalised kohustised	55 148	89 001	
Kokku kohustised	55 148	89 001	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	6
Ülekurss	1 507 431	1 507 431	
Muud reservid	1 650 000	1 650 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-275 420	-259 691	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 962	-15 729	
Kokku omakapital	2 946 807	2 885 845	
Kokku kohustised ja omakapital	3 001 955	2 974 846	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	78 000	78 000	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 682	-39 277	9
Brutokasum (-kahjum)	64 318	38 723	
Üldhalduskulud	-1 762	-2 346	10
Muud ärikulud	-1	-51 364	
Äri kasum (kahjum)	62 555	-14 987	
Intressikulud	-1 593	-742	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 962	-15 729	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 962	-15 729	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	62 555	-14 987	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	51 364	3
Kokku korrigeerimised	0	51 364	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	310	-306	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-354	-526	
Makstud intressid	-1 593	-742	
Kokku rahavood äritegevusest	60 918	34 803	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-27 419	-95 892	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-27 419	-95 892	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-33 499	61 089	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-33 499	61 089	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	3 834	1 507 431	1 650 000	-259 691	2 901 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-15 729	-15 729
31.12.2015	3 834	1 507 431	1 650 000	-275 420	2 885 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	60 962	60 962
31.12.2016	3 834	1 507 431	1 650 000	-214 458	2 946 807

Lisaks informatsiooni omakapitali kohta on toodud lisas 6

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roseni Kinnisvara 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamiseseaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi.

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 amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Tulud

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

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 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80. 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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	8	8	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	318	318	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	318	318	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	2 930 000
Ostud ja parendused	95 892
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-51 364
31.12.2015	2 974 528
Ostud ja parendused	27 419
31.12.2016	3 001 947

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 000	78 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 211	12 718

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on lähtutud kinnisvarainvesteeringu võimalikust parimast kasutusviisist ja diskonteeritud rahavoogude meetodist. Tuleviku rahavoogude prognoosimisel on lähtutud ehitatava hoone planeeritud suurusest, ehitusmaksumusest ja prognoositavast renditulust sarnaste objektide puhul. Diskonteerimisel on kasutatud diskontomäära 8,6% ja kapitalisatsioonimäära 7%.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	284	284	
Maksuvõlad	932	932	5
Muud võlad	39	39	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 255	1 255	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	303	303	
Maksuvõlad	1 267	1 267	5
Muud võlad	39	39	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 609	1 609	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	932	0	1 267
Ettemaksukonto jääk	8		318	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	932	318	1 267

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 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 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	78 000	78 000	8
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 000	78 000	
Kokku müügitulu	78 000	78 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	78 000	78 000	
Kokku müügitulu	78 000	78 000	

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	78 000	78 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Muud varad	2 898 206	2 898 206
Kokku	2 898 206	2 898 206

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 768	12 718
Makstud hüvitised	0	26 250
Muud	914	309
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13 682	39 277

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud	0	30
Ostetud teenused	1 762	2 316
Kokku üldhalduskulud	1 762	2 346

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	54 026	0	87 503

OÜ Roseni Kinnisvara on liitunud NG Investeeringud OÜ-le kuuluva kontsernikonto lepinguga, mille koosseisu kuuluvad NG Investeeringud OÜ, Roseni Kinnisvara OÜ, AS Balbiino, AS Kitman Thulema, AS Tallinna Kaubamaja, AS Liviko ja OÜ Roseni Majad. Vastavalt kontsernikonto lepingutele vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. OÜ Roseni Kinnisvara on arvestanud intressikulu kasutatud summade eest 1 593 (2015: 742) eurot (intressimäär võrdub Eesti Panga statistikast võetud pankade 6-12 kuu tähtajalise hoiuse intressimääraga). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2016 oli 53 893 (31.12.2015:87 392) eurot. Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EURO.

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.02.2017

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	07.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roseni Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Roseni Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Roseni Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn, Harju maakond, 10118

08.02.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	08.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-275 420
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 962
Kokku	-214 458
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-214 458
Kokku	-214 458

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ NG Investeeringud	10281968	Tallinn, Harju maakond, Eesti	3834 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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