

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osaühing Roseni Kinnisvara

registrikood: 11109668

tänav: Hobujaama tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte peamine tegevus on Tallinnas Ahtri tänaval asuva ärimaa kinnistu arendamine.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2018 oli 3 299,0 tuhat eurot (31.12.2017: 3276,1 tuhat eurot). Müügitulu teeniti 2018. aastal 78,0 tuhat eurot (2017: 78,0 tuhat eurot), käibekasv 0%. Ettevõtte kasum oli aruandeaastal 62,0 tuhat eurot (2017: 261,9 tuhat eurot, sellest kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus +257,8 tuhat). 2018. aastal kinnisvarainvesteeringu ümberhindlust ei toimunud.

Investeeringud kinnisvara arendusse moodustasid 2018. aastal 22,9 tuhat eurot (2017: 16,4 tuhat eurot).

Ettevõttel on 3 liikmeline nõukogu ja 1 liikmeline juhatus.

2019.aastal on ettevõttel kavas jätkata kinnisvara arenduse ettevalmistustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 299 019	3 276 100	2
Kokku põhivarad	3 299 019	3 276 100	
Kokku varad	3 299 019	3 276 100	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 839	65 874	11
Võlad ja ettemaksed	16 429	1 546	3
Kokku lühiajalised kohustised	28 268	67 420	
Kokku kohustised	28 268	67 420	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	5
Ülekurss	1 507 431	1 507 431	
Muud reservid	1 650 000	1 650 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 415	-214 458	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 071	261 873	
Kokku omakapital	3 270 751	3 208 680	
Kokku kohustised ja omakapital	3 299 019	3 276 100	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	78 000	78 000	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 204	-70 775	9
Brutokasum (-kahjum)	64 796	7 225	
Üldhalduskulud	-1 733	-1 763	10
Muud äritulud	0	257 752	8
Ärikasum (kahjum)	63 063	263 214	
Intressikulud	-992	-1 341	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 071	261 873	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 071	261 873	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	63 063	263 214	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-257 752	8
Kokku korrigeerimised	0	-257 752	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	8	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	14 883	291	
Makstud intressid	-992	-1 341	11
Kokku rahavood äritegevusest	76 954	4 420	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-22 919	-16 401	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-22 919	-16 401	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-54 035	11 981	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-54 035	11 981	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3 834	1 507 431	1 650 000	-214 458	2 946 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	261 873	261 873
31.12.2017	3 834	1 507 431	1 650 000	47 415	3 208 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	62 071	62 071
31.12.2018	3 834	1 507 431	1 650 000	109 486	3 270 751

Lisaks informatsiooni omakapitali kohta on toodud lisas 5

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roseni Kinnisvara 2018.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi 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.

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 õiglasest väärtuses.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasest väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest 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 võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, 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 pere liikmeid ja nendega seotud firmasid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 001 947
Ostud ja parendused	16 401
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	257 752
31.12.2017	3 276 100
Ostud ja parendused	22 919
31.12.2018	3 299 019

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditul	78 000	78 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 176	13 186

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on lähtutud Kinnisvarainvesteeringu võimalikust parimast kasutusviisist ja diskonteeritud rahavoogude meetodist. Tuleviku rahavoogude prognoosimisel on lähtutud ehitatava hoone planeeritud suuruselt, ehitusmaksumusest ja prognoositavast renditulust sarnaste objektide puhul. Diskonteerimisel on kasutatud diskontomäära 9,6% ja kapitalisatsioonimäära 6,7%. Õiglase väärtuse määramisel kasutati ettevõttesisese spetsialisti abi.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	373	373	
Maksuvõlad	982	982	4
Muud võlad	15 074	15 074	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 429	16 429	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	296	296	
Maksuvõlad	1 211	1 211	4
Muud võlad	39	39	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 546	1 546	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	982	1 211
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	982	1 211

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 5 Osakapital (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	78 000	78 000	7
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 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	78 000	78 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Muud varad	3 155 959	3 155 959
Kokku	3 155 959	3 155 959

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	257 752	2
Kokku muud äritulud	0	257 752	

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 768	12 768
Makstud hüvitised	0	57 500
Muud	436	507
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13 204	70 775

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Ostetud teenused	1 733	1 763
Kokku üldhalduskulud	1 733	1 763

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	NG Investeeringud OÜ
--	----------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	11 913	66 018

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, OÜ Kuulsaal ja OÜ Roseni Majad. Vastavalt kontsernikonto lepingutele vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. OÜ Roseni Kinnisvara on arvestanud intressikulu kasutatud summade eest 992 (2017: 1341) eurot (intressimäär võrdub Eesti Panga statistikast võetud pankade 6-12 kuu tähtajalise hoiuse intressimääraga). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2018 oli 11 839 (31.12.2017:65 874) eurot. Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EURO. Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	87 589	37 932
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	21 897	9 483
Muud tingimuslikud kohustused	80 000	80 000
Kokku tingimuslikud kohustised	189 486	127 415

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2019

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	30.01.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roseni Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Roseni Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, 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 finantsaruandluse standardiga, 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 töövõtude 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 osatähtsust Roseni Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Auditorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

31.01.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	31.01.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 415
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 071
Kokku	109 486
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	109 486
Kokku	109 486

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	Eesti	3834 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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