

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 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 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kasutusrent	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Turustuskulud	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

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

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2020 oli 3 691,1 tuhat eurot (31.12.2019: 3 689,1 tuhat eurot).

Müügitulu teeniti 2020. aastal 78,0 tuhat eurot (2019: 78,0 tuhat eurot), käibekasv 0%. Ettevõtte kasum oli aruandeaastal 41,2 tuhat eurot, kinnisvarainvesteeringu ümberhindlust ei toimunud (2019: 59,6 tuhat eurot, kinnisvarainvesteeringu ümberhindlust ei toimunud).

Investeeringud kinnisvarasse moodustasid 2020. aastal 18,6 tuhat eurot (2019: 373,5 tuhat eurot).

Ettevõttel on 3 liikmeline nõukogu ja 1 liikmeline juhatus. Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2020. aastal ja 2019. aastal tasu ei makstud.

2021. aastal on ettevõttel kavas jätkata kinnisvara arenduse ettevalmistustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	16 595	2
Kokku käibevarad	0	16 595	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 691 135	3 672 489	3
Kokku põhivarad	3 691 135	3 672 489	
Kokku varad	3 691 135	3 689 084	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	317 120	358 191	13
Võlad ja ettemaksed	2 441	539	4
Kokku lühiajalised kohustised	319 561	358 730	
Kokku kohustised	319 561	358 730	
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)	169 089	109 486	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 220	59 603	
Kokku omakapital	3 371 574	3 330 354	
Kokku kohustised ja omakapital	3 691 135	3 689 084	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	78 000	78 000	8.9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 143	-13 138	10
Brutokasum (-kahjum)	64 857	64 862	
Turustuskulud	-14 724	0	11
Üldhalduskulud	-3 024	-2 046	12
Ärikasum (kahjum)	47 109	62 816	
Intressikulud	-5 889	-3 213	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 220	59 603	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 220	59 603	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	47 109	62 816	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 595	-16 595	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 901	-15 890	
Makstud intressid	-5 889	-3 213	13
Kokku rahavood äritegevusest	59 716	27 118	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 646	-373 470	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 646	-373 470	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-41 070	346 352	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 070	346 352	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	3 834	1 507 431	1 650 000	109 486	3 270 751
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	59 603	59 603
31.12.2019	3 834	1 507 431	1 650 000	169 089	3 330 354
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	41 220	41 220
31.12.2020	3 834	1 507 431	1 650 000	210 309	3 371 574

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 6

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roseni Kinnisvara 2020.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 2019. aastast rakendatakse regulaarselt väljamakstavatele dividendidele osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

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 tegelikult välja makstakse. 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 595	16 595
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 595	16 595

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	3 299 019
Ostud ja parendused	373 470
31.12.2019	3 672 489
Ostud ja parendused	18 646
31.12.2020	3 691 135

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 000	78 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 143	13 138

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 634	1 634
Maksuvõlad	807	807
Kokku võlad ja ettemaksed	2 441	2 441
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	539	539
Kokku võlad ja ettemaksed	539	539

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	807	8 929
Ettemaksukonto jääk		7 666
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	807	16 595

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	168 247	135 271
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	42 062	33 818
Muud tingimuslikud kohustused	80 000	80 000
Kokku tingimuslikud kohustised	290 309	249 089

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	78 000	78 000
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 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	78 000	78 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Muud varad	3 691 136	3 643 389
Kokku	3 691 136	3 643 389

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud võrdlusmeetodit.
Õiglase väärtuse määramisel kasutati atesteeritud kinnisvarahindajate abi.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 767	12 768
Muud	376	370
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13 143	13 138

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Reklaamikulud	14 724	0
Kokku turustuskulud	14 724	0

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Ostetud teenused	3 024	2 046
Kokku üldhalduskulud	3 024	2 046

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	317 647	358 586

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 5889 (2019: 3213) eurot (intressimäär võrdub Eesti Panga statistikast võetud pankade 6-12 kuu tähtajalise hoiuse intressimääraga). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2020 oli 317 120 (31.12.2018:358 191) eurot. Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EURO. Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 320 tuhande euro võrra.(31.12.2019: 342 tuh.) Ettevõtte tegevust finantseeritakse läbi kontsernikonto, Ettevõtte võlg seisuga 31.12.2020 kontsernikonto ees on 317 tuhat eurot (2019: 358 tuh. eurot.) Emaettevõtte on lubanud jätkuvalt toetada Roseni Kinnisvara tegevust.

Ettevõtte juhtkond on seisukohal, et COVID-19 viiruse mõju ettevõtte tegevusele ei ole olnud oluline, samuti ei mõjuta see hetke hinnangute alusel oluliselt ettevõtte tegevust järgmisel majandusaastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.01.2021

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	22.01.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roseni Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Roseni Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 OÜ Roseni Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2020 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

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

23.01.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	23.01.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	169 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 220
Kokku	210 309
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	210 309
Kokku	210 309

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