

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kasutusrent	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Turustuskulud	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte peamine tegevus on Tallinnas Ahtri tänav 4 krundile büroohoone Roseni Maja ehitamine ja üürileandmine ning edasine haldamine.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2021 oli 4 217,4 tuhat eurot (31.12.2020: 3 691,1 tuhat eurot). Müügitulu teeniti 2021. aastal 58,5 tuhat eurot (2020: 78,0 tuhat eurot). Ettevõtte kahjum oli aruandeaastal -72,7 tuhat eurot, kinnisvarainvesteeringu ümberhindlust +5,1 tuhat eurot (2020: +41,2 tuhat eurot, kinnisvarainvesteeringu ümberhindlust ei toimunud).

Investeeringud kinnisvarasse moodustasid 2021. aastal 460,8 tuhat eurot (2020: 18,6 tuhat eurot).

Tegevused

2021. aastal alustati ärihoone ehitusega. Ärihoone rajamiseks seni tehtud investeering on 4 122,9 tuhat eurot. Peatöövõtu leping sõlmiti ehitusettevõttega Nordecon AS. Ehituse valmimise ajaks on planeeritud 2023 aasta suvi.

Finantssuhtarvud

	2021	2020
JUURDEKASVUD (%)		
Käibe kasv	-25%	0%
Puhaskasumi kasv	-276%	-31%
Varade kasv	14%	0%
Omakapitali kasv	-2%	1%
RENTAABLUSE SUHTARVUD		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	-2%	1%
Varade puhasrentaablus (ROA)	-2%	1%
Käibe puhasrentaablus	-124%	53%
LIKVIIDSUSSUHTARVUD		
Maksevõime kordaja	0,07	0,00
Võlakordaja	22%	9%

Omakapitali puhasrentaablus (ROE)

*= Puhaskasum / Keskmise omakapital * 100%*

Varade puhasrentaablus (ROA)

*= Puhaskasum / Keskmise varade maht * 100%*

Käibe puhasrentaablus

*= Puhaskasum / Netokäive * 100%*

Maksevõime kordaja

= Käibevara / Lühiajalised kohustused

Võlakordaja

*= Kohustused kokku / Bilansimaht*100%*

Keskkond ja sotsiaalne vastutus

Ettevõtte teadvustab endale, et keskkonnahoidlik tegevus on aluseks jätkusuutlikule keskkonnale ja tõhusalt toimivale ühiskonnale. Kõrvuti eesmärgiga saavutada suurim võimalik efektiivsus, paneme igapäevaselt kõigis oma tegevustes rõhku keskkonnakaitsele ja püüame viia oma äritegevuse mõju keskkonnale miinimumini.

Ettevõtte tunnetab oma rolli ja vastutust ühiskonnas ja teadvustab endale, et läbi oma tegevuste mõjutab kontsern ka ümbritsevat ühiskonda.

2022. aastal on ettevõttel kavas jätkata Ahtri büroohoone ehituse ja üürnike leidmisega valmivasse ärimajja.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	842	0	
Nõuded ja ettemaksed	59 511	0	2
Kokku käibevarad	60 353	0	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 157 082	3 691 135	4
Kokku põhivarad	4 157 082	3 691 135	
Kokku varad	4 217 435	3 691 135	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	512 463	317 120	6,15
Võlad ja ettemaksed	406 076	2 441	5
Kokku lühiajalised kohustised	918 539	319 561	
Kokku kohustised	918 539	319 561	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	
Ülekurss	1 507 431	1 507 431	
Muud reservid	1 650 000	1 650 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	210 309	169 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 678	41 220	
Kokku omakapital	3 298 896	3 371 574	
Kokku kohustised ja omakapital	4 217 435	3 691 135	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	58 500	78 000	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 247	-13 143	11
Brutokasum (-kahjum)	45 253	64 857	
Turustuskulud	-68 756	-14 724	12
Üldhalduskulud	-49 335	-3 024	13
Muud äritulud	5 100	0	10
Ärikasum (kahjum)	-67 738	47 109	
Intressikulud	-4 940	-5 889	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-72 678	41 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 678	41 220	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-67 738	47 109	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-5 100	0	10
Kokku korrigeerimised	-5 100	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-59 511	16 595	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	125 380	1 901	
Makstud intressid	-4 940	-5 889	15
Kokku rahavood äritegevusest	-11 909	59 716	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-182 592	-18 646	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-182 592	-18 646	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	195 343	-41 070	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	195 343	-41 070	
Kokku rahavood	842	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	842	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	842	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-72 678	-72 678
31.12.2021	3 834	1 507 431	1 650 000	137 631	3 298 896

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roseni Kinnisvara 2021.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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes raha arvelduskontodel ja tähtajalisi hoiuseid pankades.

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 kajastatavatel 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 amortiseerimis põhimõtetest. 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	59 511	59 511	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 511	59 511	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	57 282	0	0	807
Üksikisiku tulumaks	0	617	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 056	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	64	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	77	0	0
Ettemaksukonto jääk	2 229		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	59 511	1 814	0	807

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 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	3 672 489
Ostud ja parendused	18 646
31.12.2020	3 691 135
Ostud ja parendused	460 847
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 100
31.12.2021	4 157 082

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	58 500	78 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 246	13 143

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel lähtuti majasiseste ekspertide hinnangust.

Hindamisel kasutati diskontomäärasid 7,9% ning kapitalisatsioonimäärasid 6,5%. Rendikasvumääradeks on arvestatud 2% aastas.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	335 768	335 768	
Võlad töövõtjatele	600	600	
Võlad seotud osapooltele	591	591	
Maksuvõlad	1 814	1 814	3
Muud võlad	203	203	
Saadud ettemaksed	67 100	67 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	406 076	406 076	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 634	1 634	
Maksuvõlad	807	807	3
Kokku võlad ja ettemaksed	2 441	2 441	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Kontsernikonto kohustus	512 463	512 463			Euro	15
Lühiajalised laenud kokku	512 463	512 463				
Laenukohustised kokku	512 463	512 463				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Kontsernikonto kohustus	317 120	317 120			Euro	15
Lühiajalised laenud kokku	317 120	317 120				
Laenukohustised kokku	317 120	317 120				

Roseni Kinnisvara OÜ on sõlminud laenulepingu summas 20 miljonit eurot.

Seisuga 31.12.2021 ei ole laenusummat kasutatud.

Laenu intress on 6 kuu euribor+0,83% ja alusvaluuta on euro.

Lepingu täitmise tagamiseks on seatud 1 järjekoha hüpoteek 22,0 mil. eurot kinnistule Ahtri tn 4, Tallinn, Harjumaa (registriosa 22944101).

Garantiide kohta vaata lisa 15.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	110 105	168 247
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	27 526	42 062
Muud tingimuslikud kohustused	50 000	80 000
Kokku tingimuslikud kohustised	187 631	290 309

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	58 500	78 000	9
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	58 500	78 000	
Kokku müügitulu	58 500	78 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	58 500	78 000	
Kokku müügitulu	58 500	78 000	

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	58 500	78 000	4,8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Muud varad	4 157 081	3 691 136	
Kokku	4 157 081	3 691 136	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 100	0	4
Kokku muud äritulud	5 100	0	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 767	12 767
Muud	480	376
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13 247	13 143

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tööjõukulud	5 084	0	14
Reklaamikulud	63 672	14 724	
Kokku turustuskulud	68 756	14 724	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tööjõukulud	26 600	0	14
Ostetud teenused	22 735	3 024	
Kokku üldhalduskulud	49 335	3 024	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	23 800	0
Sotsiaalmaksud	7 884	0
Kokku tööjõukulud	31 684	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NG Investeeringud OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	473	527
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	512 582	317 120
Kokku võlad ja ettemaksed	513 055	317 647

OSTETUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Põhivara
Emaettevõtja	0	21 467	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	196	565	0
Kokku ostetud	196	22 032	0

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	20 000 000	0	14.10.2026
Kokku saadud garantiid/tagatised	20 000 000		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	20 000	0

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 4 940 (2020: 5 889) eurot (intressimäär 0,9% ja kohustistasu 0,45%).

Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2021 oli 512 463 (31.12.2020:317 120) eurot.

Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EURO.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara. Ettevõtte tegevust finantseeritakse läbi kontsernikonto, Emaettevõtte on lubanud jätkuvalt toetada Roseni Kinnisvara tegevust. Investeeringuid finantseeritakse pangalaenuga.

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: 28.01.2022

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	31.01.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roseni Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud osaühing Roseni Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 14.

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 osaühing Roseni Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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

31.01.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	31.01.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	210 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 678
Kokku	137 631
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	137 631
Kokku	137 631

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	58500	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