

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: ROSENI MAJAD OÜ

registrikood: 10618250

tänavanimi: Hobujaama tn 4

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6674220

faks: +372 6674222

e-posti aadress: kinnisvara@nginvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kasutusrent	17
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 17 Üldhalduskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Intressikulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Roseni Majad OÜ on NG Investeeringud OÜ 100%-line tütarettevõtja. Ettevõtte tegeleb kinnisvara haldamise ja äripindade välja üürimisega ning vaba aja veetmise teenuste osutamisega. Ettevõttel on üks 100 %-lise osalusega tütarettevõtja – Kuulsaal OÜ. Ettevõtte omanduses on Tallinna südalinnas asuv ärihoone.

Tallinna südalinnas asuvas ajaloolises hoones tegutseb bowlingu ja piljardisaal Kuulsaal, ürituste korraldamiseks sobivad ruumid Roseni Tornis ning mitmed toitlustus- ja meelelahutusettevõtted, samuti kauplus ja kontorid. Lisaks on ettevõtte uue ärisuunana arendanud üritustel ja kliendi pinnal toitlustamise teenuste pakkimist.

Roseni Majad OÜ igapäevast äritegevust korraldab üheliikmeline juhatus. Ettevõtte juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet nõukogu. Nõukogu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle ning aastaeelarve vastuvõtmise. Nõukogu on 3-liikmeline ja valitud 3-aastaseks ametiajaks.

2023. aastal tegime investeeringuid 22 tuhande euro ulatuses (2022. aastal 105 tuhande euro ulatuses). 2023. aastal teostati köögi juurdeehitus. 2024.aasta eelarve järgi investeeringute maht 49,7 tuhat eurot.

Aasta lõpu seisuga oli Roseni Majad OÜ bilansimaht 3 962,9 tuhat eurot (2022: 3 705,4 tuhat eurot) ja müügitulu 3 202,6 tuhat eurot (2022: 2 513,2 tuhat eurot). Kasum kujunes 614,5 tuhat eurot (2022 kahjum: 360,8 tuhat eurot) ja omakapital 3 430,5 tuhat (2022 :3 116 tuhat) eurot. Tütarettevõtte Kuulsaal OÜ vabatahtlikku reservkapitali ei tehtud sissemakset (2022: tehti sissemakse summas 55 tuhat eurot). Tulenevalt Kuulsaal OÜ majandustulemustest saadi aruandeaastal kapitaliosaluse meetodil kasumit tütarettevõttest 31 tuhat eurot (2022: kahjum 52 tuhat eurot).

Vaba aja veetmise ja meelelahutusteenuste areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja –keskkonnaga ning klientide ostujõudu mõjutavate arengutega turul. Analüütikute sõnul kahandas majanduse kasvutempot lisaks tootmisressursside ammendumisele ka erakordselt kiire hinnakasv. Tarbijakorv kallines peamiselt erinevate energiakandjate tõttu, mille põhjused asusid suures osas Eestist väljaspool. Energiakulude edasikandumine teiste toodete ja teenuste lõpphinda annab inflatsioonile hoogu ka lähikuudel. Samas valitseb oht, et kiire hinnatõusu periood kestab Eestis oodatust kauem ja selle taga on peamiselt kohalikud põhjused. Süvenev töötajate nappus Eestis sunnib ettevõtteid palku tõstma.

Äritegevuse hooajalisus

Ettevõtte äritegevuses esineb teatavaid hooajalisi kõikumisi. Meelelahutusvaldkonna ehk Kuulsaali poolel on jaanuaris-veebruaris ja suvekuudel müügitulu madalam ja novembris-detsembris keskmisest kõrgem. Samas Cateringi pool tasakaalustab suvekuid kuna toimub mitmeid suveüritusi. Ajalooliselt mõjutab sesoonsus mõningal määral müügitulu neljandas kvartalis, mil müügitulu moodustab rohkem kui 30% kogu aasta müügitulust. Ettevõtte pikaajaline ärikogemus võimaldab hooajalisusest tingitud äririski turvaliselt maandada.

Rentaabluse suhtarvud	2023	2022
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	17,91%	11,58 %
Varade puhasrentaablus (ROA)	15,51 %	9,74 %
Käibe puhasrentaablus	19,19%	14,36 %

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) Puhaskasum/ omakapital*100%

Varade puhasrentaablus (ROA) Puhaskasum/ varade maht*100%

Käibe puhasrentaablus Puhaskasum /Netokäive *100%

Finantsriskid

Ettevõtte tegevusega võivad kaasneda mitmed finantsriskid, millest olulisemat mõju avaldavad likviidsusrisk, krediidirisk ja tururisk (s.h. valuutakursi risk ja intressimäärarisk). Finantsriskide juhtimine on ettevõtte juhatuse pädevuses ja sisaldab riskide määratlemist, mõõtmist ja maandamismeetmete tõhususe kontrollimist. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Finantsriskide juhtimisel juhendub ettevõtte sisemiselt kehtestatud riskijuhtimise strateegiast. Järelevalvet juhatuse poolt riskide maandamiseks võetud meetmete üle teostab ettevõtja nõukogu.

Likviidsuse ehk ettevõtte tegevusest tulenevate kohustuste täitmiseks piisavate rahaliste vahendite olemasolu efektiivseks tagamiseks on ettevõtte emaettevõtte NG Investeeringud OÜ ja tema tütarettevõtjate pangakontode ühtne kontsernikonto, mis võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada kontsernikonto rahalisi vahendeid kokku lepitud liimitide piires.

Krediidirisk on risk, et ettevõttel tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoole poolt, kuna viimane ei suuda oma kohustusi täita. Ettevõtte on avatud krediidiriskidele, mis tulenevad äritegevusest (peamiselt nõuetest) ning investeerimistegevusest. Ettevõtte ei

ole avatud olulistele krediidiriskidele.

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud ettevõtte olulisi euroga mitteseotud valuutades fikseeritud finantsvarasid ja –kohustusi.

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Ettevõtte intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest EURIBORiga seotud ujuva intressimääraga laenukohustustest.

Eetilised äritavad ja vastutustundlik ettevõtlus

Eetiline äritegevus kuulub ettevõtte/kontserni põhiväärtuste hulka ja on meie jaoks oluliseks edufaktoriks. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist.

Suhtume väga tõsiselt vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete juurutamisse oma igapäevategevustes. Meie eesmärgiks on arendada keskkonnahoidlikku, vastutustundlikku ja jätkusuutlikku lähenemist igas tegevuses, alates kõige lihtsamast igapäevategevusest kuni mahukate investeerimisprojektideni.

Keskkond

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. Oleme seadnud oma igapäevategevuse prioriteetideks inimese ja keskkonna. Seetõttu järgime nii oma töötajate väärtushinnangute kujundamisel kui ka oma igapäevategevuses vastutustundliku töö ja keskkonnahoiu põhimõtteid.

Sotsiaalne vastutus

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	317 473	30 008	2
Nõuded ja ettemaksed	220 747	174 436	3
Varud	34 903	25 023	4
Kokku käibevarad	573 123	229 467	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	52 888	21 834	5
Kinnisvarainvesteeringud	1 128 916	1 155 074	6
Materiaalsed põhivarad	2 178 977	2 272 926	7
Immateriaalsed põhivarad	28 986	26 072	
Kokku põhivarad	3 389 767	3 475 906	
Kokku varad	3 962 890	3 705 373	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	124 268	9
Võlad ja ettemaksed	532 377	465 099	8
Kokku lühiajalised kohustised	532 377	589 367	
Kokku kohustised	532 377	589 367	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 813 195	2 752 393	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	614 506	360 801	
Kokku omakapital	3 430 513	3 116 006	
Kokku kohustised ja omakapital	3 962 890	3 705 373	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 202 585	2 513 182	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 266 289	-1 844 719	16
Brutokasum (-kahjum)	936 296	668 463	
Turustuskulud	-81 241	-58 053	
Üldhalduskulud	-256 712	-224 655	17
Muud äritulud	58 953	32 296	15
Ärikasum (kahjum)	657 296	418 051	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	31 054	-51 747	5
Intressikulud	-7 846	-6 626	19
Muud finantstulud ja -kulud	281	1 123	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	680 785	360 801	
Tulumaks	-66 279	0	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	614 506	360 801	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	657 296	418 051	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	139 496	129 858	6,7
Kokku korrigeerimised	139 496	129 858	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 311	-114 986	3
Varude muutus	-9 880	4 216	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	67 278	255 776	8
Kokku rahavood äritegevusest	807 879	692 915	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-22 302	-104 926	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-55 000	
Laekunud intressid	440	1 123	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-21 862	-158 803	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-124 268	-423 376	9,20
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-87 459	
Makstud intressid	-8 005	-6 626	
Makstud dividendid	-300 000	0	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-66 279	0	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-498 552	-517 461	
Kokku rahavood	287 465	16 651	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 008	13 357	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	287 465	16 651	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	317 473	30 008	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	2 752 393	2 755 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	360 801	360 801
31.12.2022	2 556	256	3 113 194	3 116 006
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	614 506	614 506
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	1	1
31.12.2023	2 556	256	3 427 701	3 430 513

Täiendav informatsioon lisades 11 ja 12

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roseni Majad OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardite 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.
Kasutusel on kasumiaruande skeem nr.2.

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet vastavalt Raamatupidamise seaduses paragrahv 29 lõige 5 kehtestatud erandile.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

OÜ Roseni Majad kajastab investeeringuid tütarettevõttes kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ning nende arvestamisel kulusse kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Juhul kui kinnisvaraobjekti kasutatakse nii ettevõtte majandustegevuses kui ka renditulu saamise eesmärgil kajastatakse põhivara kinnisvarainvesteeringute all vastavalt üüritud pinnale.

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).

Bilansis kajastatakse OÜ Roseni Majad kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 1,98-2,07% aastas. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestuses kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 10-50 aastat
- Masinad ja seadmed 4-20 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2-10 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt. Renditulu kajastatakse tekkepõhiselt.

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 tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda 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). 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

Aastaruande koostamisel on seotud ospoolteks loetud emaettevõtet, emaettevõtte tütar-ja sidusettevõtteid ning juhatuse ja nõukogu liikmeid ja nendega seotud firmasid ning nende pereliikmeid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	17 316	13 541
Raha pangakontodel	300 157	16 467
Kokku raha	317 473	30 008

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	187 565	187 565	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	31 892	31 892	0	0	20
Muud nõuded	1 290	1 290	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	220 747	220 747	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	144 270	144 270	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 569	29 569	0	0	20
Muud nõuded	597	597	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 436	174 436	0	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	34 903	25 023	16
Kokku varud	34 903	25 023	

Aruandeaastal ei ole toimunud olulist varude allahindlust (2022: 2 662 eurot) (vt lisa 16).

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12819337	OÜ Kuulsaal	Eesti	Meelelahutuskeskus	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
OÜ Kuulsaal	21 834	31 054	52 888
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	21 834	31 054	52 888

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	414 135	1 306 227	1 720 362
Akumuleeritud kulum	0	-539 130	-539 130
Jääkmaksumus	414 135	767 097	1 181 232
Amortisatsioonikulu	0	-26 158	-26 158
31.12.2022			
Soetusmaksumus	414 135	1 306 227	1 720 362
Akumuleeritud kulum	0	-565 288	-565 288
Jääkmaksumus	414 135	740 939	1 155 074
Amortisatsioonikulu	0	-26 158	-26 158
31.12.2023			
Soetusmaksumus	414 135	1 306 227	1 720 362
Akumuleeritud kulum	0	-591 446	-591 446
Jääkmaksumus	414 135	714 781	1 128 916

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	223 172	219 904
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	104 481	227 146

Täiendav informatsioon lisa 7,13,14,16

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	403 134	2 409 184	365 561	313 093	0	3 490 972
Akumuleeritud kulum		-898 580	-88 236	-222 181	0	-1 208 997
Jääkmaksumus	403 134	1 510 604	277 325	90 912	0	2 281 975
Ostud ja parendused	0	41 165	28 126	22 982	0	92 273
Amortisatsioonikulu	0	-58 289	-19 436	-23 597	0	-101 322
31.12.2022						
Soetusmaksumus	403 134	2 450 349	393 686	336 076	0	3 583 245
Akumuleeritud kulum	0	-956 869	-107 671	-245 779	0	-1 310 319
Jääkmaksumus	403 134	1 493 480	286 015	90 297	0	2 272 926
Ostud ja parendused	0	0	0	12 268	3 785	16 053
Amortisatsioonikulu	0	-60 182	-23 088	-26 732	0	-110 002
31.12.2023						
Soetusmaksumus	403 134	2 450 349	393 686	348 344	3 785	3 599 298
Akumuleeritud kulum	0	-1 017 051	-130 759	-272 511	0	-1 420 321
Jääkmaksumus	403 134	1 433 298	262 927	75 833	3 785	2 178 977

2023 aastal on soetatud põhivara 16 053 (2022; 92 273)eurot ja immateriaalset põhivara 6 250 (2022; 12 653) eurot.
Aruandeperioodil kanti maha põhivara soetusmaksumuses 0 eurot (2022;0)

2023.a amort kulu koosneb:

KVI amort -26 158 EUR (2022;-26 158) lisa 5

mat PV amort -110 002 EUR (2022;-101 322)

immat PV amort-3 336 EUR(2022;-2 378)

Kokku 139 496 EUR (2022; kokku 129 858)

Täiendav informatsioon lisa 6,16

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	135 040	135 040	0	0	
Võlad töövõtjatele	198 920	198 920	0	0	
Maksuvõlad	88 189	88 189	0	0	10
Muud võlad	28 893	28 893	0	0	
Saadud ettemaksed	81 335	81 335	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	55 745	55 745	0	0	
Muud saadud ettemaksed	25 590	25 590	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	532 377	532 377	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	91 612	91 612	0	0	
Võlad töövõtjatele	198 080	198 080	0	0	
Maksuvõlad	79 614	79 614	0	0	10
Muud võlad	25 674	25 674	0	0	
Saadud ettemaksed	70 119	70 119	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	52 429	52 429	0	0	
Muud saadud ettemaksed	17 690	17 690	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	465 099	465 099	0	0	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernikonto võlgnevus	0	0			1,272% +6 kuu Euribor	EUR	20
Laenukohustised kokku	0	0	0	0			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernikonto võlgnevus	124 268	124 268			0,45+0,9% +6 kuu Euribor	EUR	20
Lühiajalised laenud kokku	124 268	124 268					
Laenukohustised kokku	124 268	124 268	0	0			

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	49 042	42 371
Üksikisiku tulumaks	13 346	12 330
Sotsiaalmaks	23 308	22 605
Kohustuslik kogumispension	832	685
Töötuskindlustusmaksed	1 661	1 613
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	88 189	79 614

Täiendav informatsioon lisa 8.

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 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 749 138	2 497 532
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	678 563	615 662
Kokku tingimuslikud kohustised	3 427 701	3 113 194

Ainuosaniku korralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus maksta dividende 2023. aastal 300 000 eurot (2022: 0 eurot).
Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 66 279 eurot (2022: 0 eurot).

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 202 585	2 513 182	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 202 585	2 513 182	
Kokku müügitulu	3 202 585	2 513 182	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenused	305 779	219 904	6,14
Kommunaalteenused	104 481	121 311	
Kuulsaali teenused	1 803 492	1 510 723	
Kohviku müük	0	313	
Catering teenused	988 833	660 931	
Kokku müügitulu	3 202 585	2 513 182	

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
--	------	------

Kasutusrenditulu	305 779	219 904
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 128 916	1 155 074
Kokku	1 128 916	1 155 074

Täiendav informatsioon lisa 6 ja 13

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	3 470	3 025
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	3 470	2 774
1-5 aasta jooksul	4 091	8 257

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Tööjõurent ja turundustoetus	58 953	32 296
Kokku muud äritulud	58 953	32 296

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	2 662	4
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	521 994	426 879	
Energia	241 813	241 227	
Elektrienergia	131 929	108 376	
Soojusenergia	109 884	132 851	
Tööjõukulud	1 097 349	821 682	18
Amortisatsioonikulu	139 496	129 858	6,7
Muud kommunaalteenused	105 596	85 436	
Seadmete hooldus ja remont	89 994	77 365	
Muud	70 047	59 610	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 266 289	1 844 719	

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Transpordikulud	24 420	16 259	
Mitmesugused bürookulud	5 441	3 015	
Lähetuskulud	9 075	276	
Tööjõukulud	156 865	152 611	18
Ostetud teenused	60 911	52 494	
Kokku üldhalduskulud	256 712	224 655	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	930 323	737 017	
Sotsiaalmaksud	308 531	221 916	
Muud	15 360	15 360	
Kokku tööjõukulud	1 254 214	974 293	16,17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	35	40	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu kapitalirendilt	0	498	
Arvelduskrediidi intress	7 846	6 128	20
Kokku intressikulud	7 846	6 626	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	3 564	2 914	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 325	26 483	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	825	172	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 714	29 569	3
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 958	127 231	
Tütarettevõttjad	25 215	11 738	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	31 397	3 222	
Kokku võlad ja ettemaksed	59 570	142 191	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	8 468	0	15 715
Tütarettevõttjad	0	27 461	0	22 707
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	177 831	0	123 333
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	42 685	0	12 578
Kokku müüdnud	0	256 445	0	174 333

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	39 343	0	26 794
Tütarettevõttjad	0	123 320	6 328	8 739
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	119 189	1 369	92 310	389
Kokku ostetud	119 189	164 032	98 638	35 922

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	121 418	140 405

OÜ Roseni Majad 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 Grupp, AS Liviko ja OÜ Roseni Majad ja Kuulsaal OÜ. Vastavalt kontsernikonto lepingutele vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. OÜ Roseni Majad on arvestanud intressikulu kasutatud summade eest 7 846 (2022: 6 128) (lisa 18) eurot. Intressimäär oli 2023. aastal 1,272% + 6-kuu EURIBOR (2022: 6-kuu Euribor + 0,45%+0,9%) ning tuleneb pankadelt saadud indikatsioonist meie grupi ettevõtetele). Kohustus kontsernikontole seisuga 31.12.2023 oli 0 (31.12.2022: 124 268) eurot. Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on EURO(vt lisa 9).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2024

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	22.02.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roseni Majad OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Roseni Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 20.

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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoõudeid.

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 olulistest osades õiglaselt Roseni Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Telliskivi tn 57/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

22.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

ROSENI MAJAD OÜ (registrikood: 10618250) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	22.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 813 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	614 506
Kokku	3 427 701
Jaotamine	
Kokku	3 427 701

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud lõbustus- ja vaba aja tegevused	9329	1803492	56.31%	Jah
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	988833	30.88%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	410260	12.81%	Ei