

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osaühing Roseni Kinnisvara

registrikood: 11109668

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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Turustuskulud	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Tegevuse jätkuvuse lisa	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamine tegevus on Tallinnas Ahtri tänav 4 krundile büroohoone Roseni Maja ehitamine ja üürileandmine ning edasine haldamine. OÜ Roseni Kinnisvara on OÜ NG Investeeringud 100%-line tütarettevõtte.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2023 oli 25 055,7 tuhat eurot (31.12.2022: 13 919,3 tuhat eurot). Müügitulu 2023. aastal oli 1 946 eurot (2022: 0 eurot). Ettevõtte kasum oli aruandeaastal 996 tuhat eurot (2022: -130,5 tuhat eurot).

Investeeringud kinnisvarasse moodustasid 2023. aastal 9 386 tuhat eurot (2022: 8 663 tuhat eurot).

Tegevused

2023. aastal jätkati ärihoone ehitusega. Ärihoone rajamiseks seni tehtud investeering on 24 100 tuhat eurot (31.12.2022: 12 785,9 tuhat eurot). Peatöövõtu leping on sõlmitud ehitusettevõttega Nordecon AS. Ehituse valmimise ajaks on planeeritud 2024. aasta kevad.

Finantssuhtarvud

	2023	2022
<i>Juurdekasvud</i>		
Varade kasv	80%	230%
Omakapitali kasv	31%	-4%
<i>Rentaabluse suhtarvud</i>		
Omakapitali rentaaclus (ROE)	24%	-4%
Varade rentaaclus (ROA)	4%	-1%
<i>Likviidsussuhtarvud</i>		
Maksevõime kordaja	0,75	0,73
Võlakordaja	83,38%	77%

<i>Omakapitali puhasrentaaclus (ROE)</i>	<i>Puhaskasum / omakapital * 100%</i>
<i>Varade puhasrentaaclus (ROA)</i>	<i>Puhaskasum / varade maht* 100%</i>
<i>Maksevõime kordaja</i>	<i>Käibevara / Lühiajalised kohustused</i>
<i>Võlakordaja</i>	<i>Kohustused kokku / Bilansimaht*100% (varad aruandeaastal- varad</i>

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.

RISKIJUHTIMINE

Ettevõtte 2023. aasta suurimad riskid olid seotud geopoliitiliste ohtude ja maailmamajanduse seisundiga. Aruandeaastat mõjutasid riskid nagu Venemaa sõjaline agressioon, intresside järsk kasv ja erakordselt kiire inflatsioon. Statistikaameti andmetel kasvas tarbijahinnaindeks 2023. aastal möödunud aasta keskmisega võrreldes 9,2%.

2024. aastal on ettevõttel kavas jätkata Ahtri büroohoone ehituse ja üürnike leidmisega valmivasse ärimajja.

Ettevõttel on kavas 2024. aastal investeerida kinnisvarasse ca 1 575 tuhat eurot.

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

Ettevõtte pikaajaline laen on seotud EURIBORiga, mistõttu sõltutakse rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. 2023. aastal jätkas 6 kuu EURIBOR tugevat tõusu kasvades aasta alguse tasemelt 2,732% tasemele 3,869% aasta lõpus. 2023. aasta oktoobris 4,143%-lise maksimumi saavutanud 6 kuu EURIBOR on sealt alates aeglases tempos langema hakanud ning on 2024. aasta alguses jätkuvalt tasapisi langenud. Majandusanalüütikute hinnangul võib 6 kuu EURIBOR 2024. aastal langeda 3% piirile.

Intressiriski analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine, fikseeritud intressiga laenude võtmine ja alternatiivne finantseerimine. Aruandeaastal ja sellele eelnenud majandusaastal on juhtkond hinnanud ja teadvustanud intressiriski ulatust ning leidnud, et nimetatud intressimuudatused siiski olulist mõju majandustulemustele ei avalda.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 789	820 470	2
Nõuded ja ettemaksed	831 769	278 698	3
Kokku käibevarad	893 558	1 099 168	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	24 150 000	12 820 082	5
Materiaalsed põhivarad	12 113	0	
Kokku põhivarad	24 162 113	12 820 082	
Kokku varad	25 055 671	13 919 250	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	966 591	0	7
Võlad ja ettemaksed	440 593	1 509 600	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 407 184	1 509 600	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 202 658	9 031 258	7
Võlad ja ettemaksed	281 500	210 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	19 484 158	9 241 258	
Kokku kohustised	20 891 342	10 750 858	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	9
Ülekurss	1 507 431	1 507 431	
Muud reservid	1 650 000	1 650 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 127	137 631	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	995 937	-130 504	
Kokku omakapital	4 164 329	3 168 392	
Kokku kohustised ja omakapital	25 055 671	13 919 250	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 946	0	5
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-25 181	-13 248	5,10
Brutokasum (-kahjum)	-23 235	-13 248	
Turustuskulud	-54 167	-43 882	11
Üldhalduskulud	-104 310	-69 047	12
Muud äritulud	1 943 976	266 934	5
Ärikasum (kahjum)	1 762 264	140 757	
Intressitulud	3	2	
Intressikulud	-766 330	-271 263	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	995 937	-130 504	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	995 937	-130 504	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 762 264	140 757	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 943 976	0	5
Kokku korrigeerimised	-1 943 976	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	679 928	-219 187	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-997 506	552 476	6
Laekunud intressid	3	2	
Makstud intressid	-461	-4 329	
Kokku rahavood äritegevusest	-499 748	469 719	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-12 113	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 618 942	-7 901 952	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 631 055	-7 901 952	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 968 742	9 031 258	7
Arvelduskrediidi saldo muutus	169 249	-512 463	14
Makstud intressid	-765 869	-266 934	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 372 122	8 251 861	
Kokku rahavood	-758 681	819 628	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	820 470	842	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-758 681	819 628	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	61 789	820 470	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3 834	1 507 431	1 650 000	137 631	3 298 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-130 504	-130 504
31.12.2022	3 834	1 507 431	1 650 000	7 127	3 168 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	995 937	995 937
31.12.2023	3 834	1 507 431	1 650 000	1 003 064	4 164 329

Täiendav informatsioon võimalike dividendide ja tulemaksukohustise osas vt lisa 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roseni Kinnisvara 2023.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes raha arvelduskontodel ja tähtajalisi hoiuseid pankades. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

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 õiglases väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 tuhat eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 tuhat eurot, kantakse kasutusele võtmise hetkel 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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid

kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 20%
- Inventar 20%
- Arvutustehnika 35%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 dividendimaksle, 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruande kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruande kuupäevajärgne sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuse mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	61 789	820 470
Kokku raha	61 789	820 470

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	41 759	41 759	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 999	24 999	0	0	4
Muud nõuded	765 011	765 011	0	0	
Viitlaekumised	765 011	765 011	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	831 769	831 769	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	278 698	278 698	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	278 698	278 698	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	19 999	0	260 724	0
Üksikisiku tulumaks	0	721	0	606
Sotsiaalmaks	0	1 221	0	1 023
Kohustuslik kogumispension	0	74	0	62
Töötuskindlustusmaksed	0	29	0	14
Ettemaksukonto jääk	5 000		17 974	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 999	2 045	278 698	1 705

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.

Informatsiooni nõuete ja kohustiste kohta vaata lisades 3 ja 6.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	3 890 148
Ostud ja parendused	8 929 934
31.12.2022	12 820 082
Ostud ja parendused	9 385 942
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 943 976
31.12.2023	24 150 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 946	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 181	13 248

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse Tallinna kesklinnas valmivat büroohoonet ja korterit.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Aruandeperioodil kasutati kinnisvarainvesteeringu hindamisel sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut, möödunud perioodil lähtuti õiglase väärtuse määramisel ettevõttesisese eksperti hinnangust.

Hindamisel kasutati diskontomäära 9,4% (2022: 7,9%) ning kapitalisatsioonimäära 6,8% (2022: 6,9%). Rendikasvumääraks on arvestatud 1-2%(2022:2%) aastas.

2023. aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 1 943 976 eurot ja 2022. aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 0 eurot.

2023. aastal tehti ehitustöid 9 385 942 euro ulatuses (2022: 8 929 934 eurot).

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu ehituskulude finantseerimisega seotud laenukohustiste ja tagatiste kohta vt lisas 7 ja halduskulude kohta lisas 10.

Lisa 6 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	156 825	156 825	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 423	2 423	0	0	
Maksuvõlad	2 045	2 045	0	0	4
Muud võlad	1 705	1 705	0	0	
Saadud ettemaksed	559 095	277 595	0	281 500	
Muud saadud ettemaksed	559 095	277 595	0	281 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	722 093	440 593	0	281 500	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 249 930	1 249 930	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 100	3 100	0	0	
Võlad seotud osapooltele	365	365	0	0	
Maksuvõlad	1 705	1 705	0	0	4
Muud võlad	1 028	1 028	0	0	
Saadud ettemaksed	463 472	253 472	0	210 000	
Muud saadud ettemaksed	463 472	253 472	0	210 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 719 600	1 509 600	0	210 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernikonto	169 249	169 249			1,138+0,45%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	169 249	169 249					
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen	20 000 000	797 342	19 202 658	0	0,83+6 kuu euribor	EUR	14.10.2026
Pikaajalised laenud kokku	20 000 000	797 342	19 202 658	0			
Laenukohustised kokku	20 169 249	966 591	19 202 658	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen	9 031 258	0	9 031 258	0	0,83+6 kuu euribor	EUR	14.10.2026
Pikaajalised laenud kokku	9 031 258	0	9 031 258	0			
Laenukohustised kokku	9 031 258	0	9 031 258	0			

Laenulepingu tagatisena on seatud I jrk hüpoteek pandi esemele (Ahtri tn 4, Tallinn) summas 22 mln eurot ja emattevõtja NG Investeeringud OÜ garantii summas 20 mln eurot (vt lisa 14).

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta vt lisa 5 ja kontsernikonto kohustise osas lisa 14.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	802 451	5 702
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	200 613	1 425
Muud tingimuslikud kohustised	0	50 000
Kokku tingimuslikud kohustised	1 003 064	57 127

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Energia	111	0	
Soojusenergia	111	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	25 070	12 767	
Muud	0	481	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	25 181	13 248	5

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tööjõukulud	9 633	8 028	13
Reklaamikulud	44 534	35 854	
Kokku turustuskulud	54 167	43 882	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tööjõukulud	39 900	33 250	13
Ostetud teenused	64 410	35 797	
Kokku üldhalduskulud	104 310	69 047	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	37 200	31 000	
Sotsiaalmaksud	12 334	10 278	
Kokku tööjõukulud	49 534	41 278	11,12
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	NG Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 318	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 318	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 006	246
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	82 719	119
Kokku võlad ja ettemaksed	83 725	365

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Emaettevõtja	0	169 249	0	169 249
Kokku laenukohustised	0	169 249	0	169 249

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	31 556	0	0	0	0
Kokku müüdnud	0	31 556	0	0	0	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	222	10 000	0	0	100 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 670	68 832	0	2 133	0
Kokku ostetud	0	4 892	78 832	0	2 133	100 000

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2023	31.12.2022
Emaettevõtja	20 000 000	20 000 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	20 000 000	20 000 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	30 000	25 000

Emaettevõtte poolt antavalt garantiilt on arvestatud garantiitasu 100 000 EUR (2022: 100 000 EUR)

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu ehituskulude finantseerimisega seotud laenukohustiste ja tagatiste kohta vt lisa 7.

OÜ Roseni Kinnisvara on liitunud NG Investeeringud OÜ-le kuuluva kontsernikonto lepinguga Swedbankis, mille koosseisu kuuluvad NG Investeeringud OÜ, Roseni Kinnisvara OÜ, AS Balbiino, AS Kitman Thulema, Kitman Coldtech OÜ, AS Tallinna Kaubamaja Grupp, 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 461 eurot(2022:4 329)(intressimäär 1,138% ja kohustistasu 0,45%). Kontsernikontoga seotud kohustus seisuga 31.12.2023 oli 169 249 (31.12.2022:0) eurot.

Läbi kontsernikonto saadud arvelduskrediidi alusvaluuta on euro (vaata lisa7).

Lisa 15 Tegevuse jätkuvuse lisa

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad 31.12.2023 seisuga käibevara 513 626 (31.12.2022:410 432) euro võrra, mis on tingitud asjaolust, et ettevõtte arendab ärikinnisvara, mida finantseeritakse pangalaenuga. Roseni Kinnisvara OÜ juhtkond hindab sellest tulenevalt likviidsusriski madalaks, kuivõrd lühiajalisi rahavajadusi on võimalik katta kontsernikonto vahenditega. Emaettevõtja kinnitab, et toetab põhjendatud taotluse saamisel tütarettevõtjat finantsiliselt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.02.2024

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	15.02.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Roseni Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Roseni Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

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

15.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Roseni Kinnisvara (registrikood: 11109668) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	15.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	995 937
Kokku	1 003 064
Jaotamine	
Kokku	1 003 064

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	1946	100.00%	Jah