

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Rosamil

registrikood: 11192238

tänav a nimi, maja number: Pärnu mnt 18

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	8
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ Rosamili põhitegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja -arendustegevus.

Rosamil OÜ majandustegevuse ülevaade

2006. aastal soetas OÜ Rosamil maad Rae vallas, mille üldpindala oli 33,26 hektarit. 2012. aastal osteti täiendavalt maad 9,7 hektarit ning müüdi Riigi Kinnisvara AS-le ära 21,5 hektarit. 2013. aastal osteti täiendavalt maad 0,2159 hektarit ning 2014. aastal 0,2920 hektarit. 2016. aastal sõlmis Rosamil OÜ lepingu, mille alusel andis ettevõtte 1,65 ha suuruse transpordimaa tasuta üle RKAS-le. Vastavalt Rae vallaga sõlmitud infrastruktuuri väljaehitamise kohustusele läks koos transpordimaa üle ka kohustus transpordimaa seonduva infrastruktuuri väljaehitamiseks ja tasuta vallale üle andmiseks. Rosamil OÜ osaleb infrastruktuuri väljaehitamise kulude eest tasumises läbi võrguettevõtete liitumistasude. 2019. aastal jagunes Ettevõttest 1,65 hektari suurune maatükk osaluse eraldumise teel.

01.01.2022 seisuga klassifitseeriti Rae valla kinnisvarainvesteering ümber varudeks seoses konkreetse müügistrateegia rakendamisega eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale. Ettevõttest jagunes 2022. aastal 1,25 hektari suurune maatükk osaluse eraldumise teel. 2022. aasta teises kvartalis müüdi 6,7 hektariline kinnistu hinnaga 3 600 000 eurot (sisaldab käibemaksu).

2022. aastal soetas OÜ Rosamil täiendavalt juurde 1,02 hektari suuruse kinnistu Pärnumaal. Samuti omandati 2022. aastal osalus osahingus Trigon Green Agri Holdings. Ettevõtte plaanib lähitulevikus jätkata talle kuuluvate kinnistute realiseerimisega läbi kinnistute müügi.

OÜ Rosamil aruandeaasta puhaskasum oli 545 tuhat eurot (2021: 819 tuhat eurot). Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatusel liikmele 2022. ning 2021. aastal eraldi tasu ei makstud. Nõustamis-, haldamis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub OÜ-le Rosamil AS Trigon Capital.

Majanduskeskkond

2022. aasta oli keeruline aasta, mille märksõnadeks oli Venemaa-Ukraina sõda, kõrge inflatsioon ja tõusvad intressimäärad. Statistikaameti andmetel langes Eesti reaalne SKP 2022. aastal 1,3%. Eesti hinnatõus oli 2022. aastal 19,4%. Tarbijahinnaindeksi tõusu panustas enim energiakandjate kallinemine: eluasemega seotud hinnatõusud andsid kogutõusust kaks viiendikku. Nii kallines majapidamistesse jõudnud elekter aastavõrdluses 94,4%, gaas 123,8%, tahkekütus 73,5% ja soojusenergia 49,1%. Toit ja mittealkohoolsed joogid andsid kogutõusust ligi veerandi.

2022. aasta ehitusturgu iseloomustas kiire ehituskulude kasv. Ehitusmaht vähenes 2022. aastal 1%. Tõusvad intressimäärad ja ebaselgus tuleviku osas pani mitmeid arendajaid ehitusprojekte edasi lükkama. Maaameti andmetel langes 2022. aasta kokkuvõttes kinnisvaraturu tehingute arv ja koguväärtus. Eesti kinnisvaraturul toimus 2022. aastal kokku 49 799 olid ostu-müügitehingud. 2021. aastaga võrreldes vähenes ostu-müügitehingute arv 18%. Hoolimata tehinguarvu langusest ei vähenenud hinnatasemed oluliselt. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2021. aastaga 3% võrra, olles 5,8 miljardit eurot. Võrdluseks oli 2021. aastal tehtud kinnisvaratehingute koguväärtus rekordilised ligi 6 miljardit eurot ning veel varasem rekord pärineb 2006. aastast, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot.

Colliersi andmetel jäi kvaliteetse tööstuskinnisvara sektoris keskmine üürihind Tallinna regioonis vahemikku 5,0 kuni 6,6 eurot ruutmeetri kohta kuus, olenevalt hoone asukohast ja seisukorrast. Keskmine vakants oli

Colliersi andmetel 2,7%. 2023. aasta esitab kinnisvarasektorile kindlasti väljakutseid, kuid majandus ongi tsükliline ning igale langusele järgneb ükskord tõus.

Finantssuhtarvud

tuh €	2022	2021
Koguvabad	5 991 285	6 388 931
Koguvarade puhasrentaablus	9,09%	12,83%
Omakapital	5 987 673	6 388 096
Omakapitali puhasrentaablus	9,10%	12,83%
Puhaskasum	544 903	819 389

Koguvarade puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvabad

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 928	1 013	
Nõuded ja ettemaksed	904	152	
Varud	3 685 609	0	2
Kokku käibevarad	3 692 441	1 165	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 000 000	0	3
Finantsinvesteeringud	99 554	0	
Kinnisvarainvesteeringud	199 290	6 388 931	4
Kokku põhivarad	2 298 844	6 388 931	
Kokku varad	5 991 285	6 390 096	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 612	2 000	
Kokku lühiajalised kohustised	3 612	2 000	
Kokku kohustised	3 612	2 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 389	6 229	6
Ülekurss	268 461	310 307	6
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Muud reservid	0	80 320	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 168 281	5 171 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	544 903	819 389	
Kokku omakapital	5 987 673	6 388 096	
Kokku kohustised ja omakapital	5 991 285	6 390 096	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 000 000	0	7
Muud äritulud	0	831 442	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 274 890	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-180 266	-12 053	9
Ärikasum (kahjum)	544 844	819 389	
Intressitulud	59	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	544 903	819 389	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	544 903	819 389	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rosamil (edaspidi: Ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Ettevõtte 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena. Rosamil OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Seoses kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusega korrigeeris ettevõtte 2022. aastal 2021.a võrdlusandmetes kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest tulenevad vead, mis mõjutasid peamiselt kinnisvarainvesteeringute ja muude äritulude kajastamist. Korrigeerimise tulemusena erinevad 2022. aastaaruandes esitatud 2021. aasta võrdlusandmed 2021. aastaaruandes esitatud andmetest.

Korrigeerimised avaldavad mõju aruande lisadele. Korrigeerimise mõjud on toodud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringud	6 338 931	50 000	6 388 931
Muud äritulud	781 442	50 000	831 442
Aruandeaasta kasum	769 389	50 000	819 389

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul, kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Finantsinvesteeringud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus ning võetakse arvele tehingu päeval. Finantsinvesteeringutega kaasnevad tehingukulutused kajastatakse kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli finants- ja tegevuspõhimõtete määramise üle. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiast või osadest, või osaleb muul viisil ettevõtte tegevus- või finantspoliitika kujundamisel.

Sidusettevõttesse tehtud investeering kajastatakse esmalt soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvara arenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata

toodanguna või valmistoodanguna. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaubana) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarseid meetodeid. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikest elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel hinnatakse igal bilansipäeval soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisenä.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumääraks 14/86. Seda soodsamat maksumäärast saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise tulumaksustatud dividendide väljamakseni. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 ettevõtete 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 juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks valmis kinnistud	3 685 609	0
Kokku varud	3 685 609	0

Seisuga 31.12.2021 omab Rosamil OÜ ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmas 18,64 hektari suurust maaala Rae vallas Harjumaal, Eestis. Seoses konkreetse müügistrateegia rakendamisega eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale klassifitseeriti Rae vallas asuv kinnisvarainvesteering 01.01.2022.a ümber varudeks. Varude soetusmaksumuseks sai kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus. 2022. aasta aprillis müüdi 67 hektarit kinnistuid, mille bilansiline väärtus oli 2 727 tuhat eurot ning tehingust saadi kasumit 273 tuhat eurot. 2022. aastal jagunes Ettevõttest 1,25 hektari suurune maatükk osaluse eraldumise teel. Vastavalt jagunemislepingule oli üle antud varaks kinnistu Rae vallas (vt. lisa 6).

Seisuga 31.12.2022 kajastati varudena 4 kinnistut. 2022. a ei ole varudele allahindlusi tehtud. (vt lisa 4).

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 000 000	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 000 000	0

Seisuga 31.12.2022 kuulub Rosamil OÜ-le 33,9% Eestis asuvast ettevõtte Trigon Green Agri Holdings OÜ osakapitalist.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	5 557 489
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	831 442
31.12.2021	6 388 931
Ostud ja parendused	199 290
Ümberliigitamised	-6 388 931
31.12.2022	199 290

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 409	8 409

Seisuga 31.12.2021 omab Rosamil OÜ ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmas 18,64 hektari suurust maaala Rae vallas Harjumaal, Eestis. 01.01.2022. a toimus Rae valla kinnistute kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimine varudeks (vt lisa 2).

2022. a ostis Ettevõtte täiendavalt juurde 10,2 hektari suuruse kinnistu Pärnumaal.

Seisuga 31.12.2022 omab Rosamil OÜ ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 1,02 hektari suurune maa-ala Pärnumaal,

Eestis. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud väliste ekspertide hinnanguid. Juhatus otsustas 2022. aastal soetatud maa hinnaga 195 000 eurot jätta soetusväärtusesse ning lisada juurde kapitaliseeritud kulutused 4 290 EUR ehk kokku seisuga 31.12.2022 kinnisvara väärtuseks saadi 199 290 EUR-i.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2022. ja 2021. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 6 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	5 389	6 229
Osade arv (tk)	2	3
Seisuga 31.12.2021 oli Rosamil OÜ osakapital 6 229 eurot, mis jagunes 3 osaks: 1 osa nimiväärtus on 3 388 eurot, 1 osa nimiväärtus 2 001 eurot ja 1 osa nimiväärtus 840 eurot. 12.07.2022 jagunes osaluse eraldumise teel 1 osa nimiväärtusega 840 eurot. Seisuga 31.12.2022 oli Rosamil OÜ osakapital 5 389 eurot, mis jagunes 2 osaks: 1 osa nimiväärtus on 3 388 eurot ja 1 osa nimiväärtus 2 001 eurot. Vastavalt põhikirjale on Rosamil OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 6 390 eurot ja maksimumsuuruseks 25 560 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2022 ulatus 5 713 184 euroni (31. detsember 2021: 5 990 601 euroni). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 4 570 547 eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 1 142 637 eurot. Seisuga 31. detsember 2021 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 4 792 481 eurot ja kaasneva tulumaksu summa olnud 1 198 120 eurot.		

Muude reservide all seisuga 31. detsember 2021 summas 80 320 eurot on kajastatud ühingu osanike poolt tehtud sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali eelnevatel perioodidel.

2022. aastal tehti osanike poolt muudesse reservidesse sissemaksed summas 4 270 eurot (2021: 12 650 eurot).

2022. aastal tehti osanikele väljamakseid muudest reservidest summas 84 590 eurot.

12.07.2022 jagunes Rosamil OÜ osaluse eraldumise teel ning vastavalt jagunemislepingus sätestatule andis jagunev ühing üle Omandavale ühingu üle pangakontol olnud rahast 437 880 eurot ning ülekurssi kokku summas 41 846 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 000 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 000 000	0
Kokku müügitulu	3 000 000	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68101)	3 000 000	0
Kokku müügitulu	3 000 000	0

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Maa ja ehituskulud	2 274 890	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 274 890	0

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Müügiga seotud kulud	150 000	0
Auditeerimine	4 370	2 020
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	20 842	8 469
Riigilõivud ja notaritasud	4 936	0
Muud kulud	118	1 564
Kokku mitmesugused tegevuskulud	180 266	12 053

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Trigon Capital AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte AS Trigon Capital ning emaettevõtte teised konsolideerimisgrupi ettevõtted;
- Sidusettevõtted;
- Ettevõtte juhatuse liige ja tema lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollib juhatuse liige;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele.

Ettevõtte omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud. Trigon Capital AS, kes omab 62,87% hääleõigusest, pakub Ettevõttele juhtimisteenuseid. Olulist mõju omavaks osapooleks on ka Trigon Capital AS juhatusse kuuluv Joakim Helenius, kellele kuulub 37,13% Rosamil OÜ osadest.

2022. aastal tehti osanike poolt muudesse reservidesse sissemaksed summas 4 270 eurot (2021: 12 650 eurot). 2022. aastal tehti osanikele väljamakseid muudest reservidest summas 84 590 eurot (2021: sissemaksed 12 650 eurot).

Juhatuse liikmetele ei ole 2022. ja 2021. aasta jooksul tasusid makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2023

OÜ Rosamil (registrikood: 11192238) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOAKIM JOHAN HELENIUS	Juhatuse liige	28.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rosamil osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Rosamil (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud 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 auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2022 seisuga ning ettevõtte finantstulemust ja rahavoogusid sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Liina Nõõrlaid
Vandeaudiitor, litsents nr 686

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

28. aprill 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rosamil (registrikood: 11192238) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	28.04.2023
LIINA NÕÖRLAID	Vandeaudiitor	28.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 168 281
Aruandeaasta kasum (kahjum)	544 903
Kokku	5 713 184
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 713 184
Kokku	5 713 184

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3000000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
Faks	+372 6679201
E-posti aadress	legal@trigoncapital.com