

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Rosamil

registrikood: 11192238

tänavanimi: Viru Väljak 2, Metro Plaza

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: u.adamson@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	13
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Rosamili põhitegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja -arendustegevus.

2006. aastal soetas OÜ Rosamil maad Rae vallas, mille üldpindala oli 33,26 hektarit. Aruandeperioodil osteti täiendavat maad 9,7 hektarit ning müüdi Riigi Kinnisvara AS-le ära 21,5 hektarit. Järelejäänud 21,4 hektari suuruse maa väärtus 2012. aasta lõpu seisuga oli 3 300 tuhat eurot. OÜ Rosamil aruandeaasta puhaskasum oli 2 073 tuhat eurot (2011: puhaskahjum 4 052 tuhat eurot).

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2012. ning 2011. aastal eraldi tasusid ei makstud. Nõustamis-, haldamis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub OÜ-le Rosamil AS Trigon Capital.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	53 938	87	
Nõuded ja ettemaksed	0	102 849	2
Kokku käibevara	53 938	102 936	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 300 000	3 045 000	3
Kokku põhivara	3 300 000	3 045 000	
Kokku varad	3 353 938	3 147 936	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	274 479	4
Võlad ja ettemaksed	19 715	557 072	5
Kokku lühiajalised kohustused	19 715	831 551	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	209 946	1 264 827	4
Kokku pikaajalised kohustused	209 946	1 264 827	
Kokku kohustused	229 661	2 096 378	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 390	6 390	6
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 044 529	5 096 316	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 072 719	-4 051 787	
Kokku omakapital	3 124 277	1 051 558	
Kokku kohustused ja omakapital	3 353 938	3 147 936	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Muud äritulud	2 307 685	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-42 725	-80 650	7
Muud ärikulud	-95 394	-3 854 930	
Ärikasum (kahjum)	2 169 566	-3 935 580	
Finantstulud ja -kulud	-96 847	-116 207	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 072 719	-4 051 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 072 719	-4 051 787	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 169 566	-3 935 580
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-2 307 685	3 808 931
Kokku korrigeerimised	-2 307 685	3 808 931
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	102 849	41 216
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-79 895	42 093
Laekunud intressid	103	0
Makstud intressid	-554 412	-12 650
Kokku rahavood äritegevusest	-669 474	-55 990
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 271 470	-72 905
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 324 155	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 052 685	-72 905
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	141 453	127 200
Saadud laenude tagasimaksed	-1 470 813	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 329 360	127 200
Kokku rahavood	53 851	-1 695
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	87	1 803
Raha ja raha ekvivalentide muutus	53 851	-1 695
Valuutakursside muutuste mõju	0	-21
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 938	87

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	6 391	639	5 096 315	5 103 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 051 787	-4 051 787
Muud muutused omakapitalis	-1	0	1	0
31.12.2011	6 390	639	1 044 529	1 051 558
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 072 719	2 072 719
31.12.2012	6 390	639	3 117 248	3 124 277

Täpsem informatsioon omakapitali osas on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rosamil 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Ettevõtte on rakendanud ennetähtaegselt RTJ 2013.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne aastal 2011 oli koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Üleminek IFRS-lt RTJ 2013le ettevõtte aruandlusele mõju ei avaldanud.

Käesolevas aruandes on korrigeeritud omanike laenudelt arvestatud intressi ning sellega seoses on 2011.a. täiendavalt lisatud intressikulu summas 109 928 eurot ning eelnevate perioodide jaotamata kasumisse on täiendavalt lisatud intressikulu summas 353 056 eurot, seega lisandus 2011.a. aruandes kajastatud kohustustele summas 94 088 eurot täiendav intressikohustus summas 462 984 eurot. Käesolevas aruandes on tagasiulatuvalt kajastatud omanike poolt antud laenu kui pikaajaline laenukohustus (2011.a. aastaaruandes olid laenu kohustused muude reservidena ettevõtte omakapitalis).

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte Raha), nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Finantsvarade ostmise ja müügi kajastatakse väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle). Õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja bilansipäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina, analoogiliselt ettevõtte omanduses olevate samasuguste finantsvarade kajastamisele. Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumentid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

(c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

(c) Õiglasel väärtuses väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevalt: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine

kasumiaruandes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust 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 õiglane 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 453	7 453	0	0
Muud nõuded	95 394	95 394	0	0
Laenunõuded	95 394	95 394	0	0
Ettemaksed	2	2	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2	2	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	102 849	102 849	0	0

Seisuga 31. detsember 2012 Ettevõtte lühiajalisi nõudeid ja ettemakseid ei ole kuna ettevõtte juhtkond otsustas hinnata laenunõude koos intressidega summas 95 394 eurot seisuga 31. detsember 2012 väärtusele 0 eurot. Allahindlus summas 95 394 eurot on kajastatud kasumiaruandes real muud ärikulud.

Seisuga 31. detsember 2011 koosnes Ettevõtte lühiajaline nõue käibemaksu ettemaksust summas 7 453 eurot (lisa 3) ning laenunõudest summas 81 823 eurot, millele lisandus intress 13 570 eurot, mille tähtaeg oli 15.11.2012. Seisuga 31. detsember 2011 oli nõue tagatud esimese järjekoha hüpoteegiga Rosamil OÜ kasuks.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	6 781 026
Ostud ja parendused	72 905
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 808 931
31.12.2011	3 045 000
Ostud ja parendused	1 271 470
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 307 685
Müügid	-3 324 155
31.12.2012	3 300 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	350	2 083
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 324 155	0

Seisuga 31. detsember 2011 omas Rosamil OÜ ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmab 33,26 hektari suurust maaala Rae vallas Harjumaal, Eestis.

2011. aastal sõlmis Ettevõtte maa müügilepingu Riigi Kinnisvara AS-ga, mille kohaselt Ettevõtte müüs 2012 aastal 11,8 hektarit oma olemasolevast maast. Täiendavalt ostis Rosamil OÜ 2012 aastal juurde 1,4 hektarit ja 8,33 hektarit maad, mis müüdi samuti Riigi Kinnisvara

AS-le. Riigi Kinnisvara AS-le müüdud maa kokku moodustas 21,5 hektarit. Kogu tehingu hinnaks oli 3,3 miljonit eurot, mis teeb müüdud maa ruutmeetri hinnaks 15,43 eurot. Võttes aluseks maa viimasse müügitehingu ruutmeetri hinna 15,43 eurot on Ettevõtte järelejäänud 21,4 hektari maa õiglaseks väärtuseks 3,3 miljonit eurot. Ümberhindlusest saadud kasum summas 2,3 miljonit eurot on kajastatud kasumiaruandes Muude ärituludena.

Seisuga 31. detsember 2011 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga AS Swedbank kasuks. OÜ-le Rosamil kuuluvad kõik 5 kinnistut (asukohaga Rae vald, Soodevahe küla, kokku suurusega 33,2581 ha) on koormatud hüpoteegiga summas 649 tuhat eurot Swedbank AS kasuks. Lisaks on 5st kinnistust 3 (kokku suurusega 17,6481 ha) koormatud täiendava hüpoteegiga summas 508 tuhat eurot samuti Swedbank AS kasuks.

Eelpool toodule lisaks olid 3 kinnistut (kokku suurusega 22,8981 ha) koormatud eelmärkega hüpoteegi sissekande tagamiseks summas 639 tuhat eurot Rae valla kasuks. Hüpoteegid seati pangalaenu tagatiseks (lisa 9). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli seisuga 31. detsember 2011 3 045 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2012 on pangalaen tagastatud, kuid hüpoteegid on aruandeperioodi seisuga kustutamata.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laen	209 946	0	209 946	0	10%	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	209 946	0	209 946	0			
Laenukohustused kokku	209 946	0	209 946	0			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	274 479	274 479			6 kuu EURIBOR+3,5%	EUR	18.02.2012
Lühiajalised laenud kokku	274 479	274 479					
Pikaajalised laenud							
Trigon Capital AS	165 547	0	165 547	0	0%	EUR	31.12.2014
Omanike laen	1 099 280	0	1 099 280	0	10%	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	1 264 827	0	1 264 827	0			
Laenukohustused kokku	1 539 306	274 479	1 264 827	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	0	3 045 000
Kokku	0	3 045 000

Seisuga 31. detsember 2011 on kajastatud lühiajaliste laenude all pangalaen summas 274 479 eurot, mille tagasimaksetähtaeg oli 18. veebruar 2013. Laenu intress on 6 kuu EURIBOR + 3,5%.

Seisuga 31. detsember 2012 oli lühiajaline pangalaen summas 274 479 eurot pangale tagastatud.

2012. aastal maksti pangalaenu intresse summas 10 413 eurot (2011: 12 650 eurot).

Seisuga 31. detsember 2011 on ettevõtte pikaajaline laen AS-lt Trigon Capital summas 165 547 eurot tagasimaksetähtajaga 31.12.2014. 2012 aasta jooksul saadi laenu juurde summas 141 453 eurot, kuid seisuga 31.12.2012 on kogu laen AS Trigon Capitalile tagasi makstud.

Täiendavalt on seisuga 31.12.2011 ettevõtte pikaajaline laenukohustus ettevõtte osanike ees summas 1 099 280 eurot, mis kannab 10% intressi. Laenult on seisuga 31.12.2011 arvatatud intresse summas 462 984 eurot. 2012.a. aastal tagastati laenu summas 889 334 eurot ning seisuga 31.12.2012 on laenukohustuse suurus 209 946 eurot, millelt on seisuga 31.12.2012 kogunenud intressi summas 5 522 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	37	37	0	0
Maksuvõlad	6 656	6 656	0	0
Muud võlad	5 522	5 522	0	0
Intressivõlad	5 522	5 522	0	0
Muud võlad (seotud osapooled)	7 500	7 500	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	19 715	19 715	0	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 400	2 400	0	0
Muud võlad	467 843	467 843	0	0
Intressivõlad	462 984	462 984	0	0
Muud viitvõlad	4 859	4 859	0	0
Muud võlad (seotud osapooled)	86 829	86 829	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	557 072	557 072	0	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	6 390	6 390
Osade arv (tk)	4	4
Vastavalt põhikirjale on Rosamil OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 6 390 eurot ja maksimumsuuruseks 25 560 eurot. Rosamil OÜ osakapital koosneb 4st osast, millest 1 osa nimiväärtus on 3 195 eurot, 1 osa nimiväärtus 1 917 eurot ja 2 osa nimiväärtus 639 eurot. Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 ulatus 3 117 248 euroni (31. detsember 2011: 1 044 529 euroni). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 2 462 626 eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 654 622 eurot. Seisuga 31. detsember 2011 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 825 178 eurot ja kaasneva tulumaksu summa olnud 219 351 eurot.		

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Konsultatsioonikulud	29 941	48 319
Õigusteenused	3 513	18 529
Auditeerimine	1 019	5 369
Riigilõivud ja notaritasud	7 226	4 306
Kinnisvara hindamine	350	2 083
Reisikulud	0	435
Muud kulud	676	1 609
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 725	80 650

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	103	6 392
Intressitulu hoiustelt	103	1
Intressitulu laenudelt	0	6 391
Intressikulud	-96 950	-122 578
Intressikulu laenudelt	-96 950	-122 578
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-21
Kokku finantstulud ja -kulud	-96 847	-116 207

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2012. ja 2011. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 712	549 640
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115 234	1 033 508

2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	444 667
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	141 453	751 653
2011	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	127 200	0

Seotud osapoolteks loetakse:

- Ettevõtte juhatuse liikmed ja nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse liikmed;
- 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 50% hääleõigusest, pakub Ettevõttele juhtimisteenuseid. Olulist mõju omavaks osapooleks on ka Trigon Capital AS nõukogusse kuuluv Joakim Helenius, kellele kuulub 30% OÜ Rosamil osadest.

Seisuga 31.12.2011 oli osanike poolt antud pikaajaliste laenude jääk 1 099 280 eurot, millelt oli kogunenud intresse summas 462 984 eurot (v.t lisa 4 ja lisa 5). Trigon Capital AS pikaajaline laenuõue Rosamil OÜ vastu oli summas 549 640 eurot, millelt oli kogunenud intresse summas 231 492 eurot. Lisaks oli Trigon Capital AS andnud täiendavat lühiajalist intressita laenu Rosamil OÜle summas 165 547 eurot ning muud võlad Trigon Capital AS-i ees ulatusid 86 829 euroni. 2012. aasta jooksul andis Trigon Capital AS Rosamil OÜle täiendavat lühiajalist laenu summas 141 453 eurot. 2012. aastal tagastati osanike laen osaliselt, samuti maksti välja kogunenud intressid ning tasuti lühiajaline laen Trigon Capital AS-le. Seisuga 31.12.2012 on osanike laenude jääk summas 209 946 eurot, millelt on kogunenud intresse summas 5 522 eurot. Rosamil OÜ laenujääk Trigon Capital AS-i ees on 104 973 eurot, millelt on kogunenud intressi 2 761 eurot. Juhtimistasu võlgnevus AS Trigon Capital ees on 7 500 eurot.

Vastavalt juhtimislepingule Ettevõtte ja Trigon Capital AS-i vahel on juhtimistasu suuruseks 6 250 eurot kvartalis.

Juhatuse liikmetele ei maksta juhatuses osalemise eest eraldi tasu. Ettevõtte maksab juhtimistasu Trigon Capital AS-le ja juhatuse liikmeid tasustatakse selle arvelt, kuid vastav tasu ei ole kuidagi eristatav.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2013

OÜ Rosamil (registrikood: 11192238) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	02.05.2013
ÜLO ADAMSON	Juhatuse liige	02.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rosamil osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Rosamil (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisanud, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni. Selle raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest koostöös Eesti hea raamatupidamistavaga on vastutav ettevõtte juhatus. Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte selle raamatupidamise aastaaruande kohta, tuginedes meiepoolsele ülevaatusale.

Me viisime oma ülevaatusel läbi koostöös rahvusvahelise ülevaatusel teenuse standardiga 2400 (Eesti) "Töövõetud raamatupidamisaruannete ülevaatamiseks". Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus koosneb järelepäringute tegemisest peamiselt isikutelt, kes vastutavad finants- ja raamatupidamisküsimuste eest, ja analüütiliste ning muude ülevaatusel protseduuride rakendamisest. Ülevaatusel ulatus on tavaliselt väiksem kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega koostöös läbiviidud auditi ulatus ja järelikult ei võimalda meil omandada kindlustunnet selles osas, et meile saavad teatavaks kõik olulised asjaolud, mis võidakse identifitseerida auditis. Seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei anna õiglast ülevaadet ettevõtte finantsseisundist 31. detsembri 2012 seisuga ning ettevõtte finantstulemusest ja rahavoogudest sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal koostöös Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

2. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rosamil (registrikood: 11192238) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	02.05.2013
LAURI PAST	Vandeaudiitor	02.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 044 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 072 719
Kokku	3 117 248

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2097685		Jah

Sidevahendid

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