

Rosamil OÜ

Majandusaasta aruanne 2011

Rosamil OÜ 2011. aasta majandusaasta aruanne

Äriregistri number

11192238

Juriidiline aadress ja tegevusaadress

Viru väljak 2
10111 Tallinn
Estonia
Telefon +372 667 9200
Faks +372 667 9201
E-mail u.adamson@trigoncapital.com

Põhitegevusala

Kinnisvarainvesteeringud (EMTAK 68101: Enda kinnisvara ost ja müük)

Audiitor

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15, Kawe Plaza
10141 Tallinn
Estonia

Majandusaasta algus ja lõpp

01. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	5
KOONDKASUMIARUANNE.....	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
1 ÜLDINFORMATSIOON	8
2 ARVESTUSPÕHIMÕTTED	8
3 FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE.....	13
4 KRIITILISED JUHTKONNA HINNANGUD JA OTSUSED	16
5 NÕUDED JA ETTEMAKSUD	16
6 MAKSUD	16
7 PIKAAJALISED NÕUDED	16
8 KINNISVARAINVESTEERINGUD	17
9 LAENUD	18
10 KOHUSTUSED TARNIJATELE JA MUUD KOHUSTUSED.....	19
11 OSAKAPITAL	19
12 MUUD RESERVID	19
13 TEGEVUSKULUD	20
14 FINANTSTULUD JA -KULUD.....	20
15 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA VARAD.....	20
16 RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	20
17 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	21
18 ETTEVÕTTE TEGEVUSE JÄTKUVUS.....	21
19 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED.....	22
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	23
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	25
JUHATUSE ALLKIRJAD 2011. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	26
ROSAMIL OÜ MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE.....	27

Tegevusaruanne

OÜ Rosamili põhitegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja -arendustegevus.

2006. aastal soetas OÜ Rosamil maad Rae vallas, mille õiglane väärtus 2011. aasta lõpu seisuga oli 3 045 tuhat eurot. Maa üldpindala on 33,26 hektarit. 2011. ja 2010. aastal puudus OÜ-l Rosamil müügitulu, aruandeaasta puhaskahjum oli 3 896 tuhat eurot (2010: 90 tuhat eurot).

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2011. ning 2010. aastal eraldi tasusid ei makstud. Nõustamis-, haldamis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub OÜ-le Rosamil AS Trigon Capital.

Ülo Adamson

Juhatuse liige

Aivar Kemp

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

eurodes

		31. detsembril	
Lisa		2011	2010
VARA			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		87	1 803
Nõuded ja ettemaksud	5,6	102 846	2 671
		102 936	4 474
Põhivarad			
Pikaajalised nõuded	7	0	135 002
Kinnisvarainvesteering	8	3 045 000	6 781 026
		3 045 000	6 916 028
Kokku varad		3 147 936	6 920 503
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenud	9	274 479	312 826
Kohustused tarnijatele ja muud kohustused	10	94 088	51 995
		368 567	364 821
Pikaajalised kohustused			
Laenud	9	165 547	0
		165 547	0
Kokku kohustused		534 114	364 821
OMAKAPITAL			
Osakapital	11	6 390	6 391
Kohustuslik reservkapital		639	639
Muud reservid	12	1 099 280	1 099 280
Jaotamata kasum		1 507 513	5 449 371
Kokku omakapital		2 613 822	6 555 681
Kokku omakapital ja kohustused		3 147 936	6 920 502

Aastaaruande lisad lehekülgedel 8-22 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>M. M</u>
Kuupäev/date	<u>01.06.12</u>
Prüüja/auditor	<u>ErhooseCoopers, Tallinn</u>

Koondkasumiaruanne

eurodes

	Lisa	2011	2010
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele	8	-3 808 930	0
Tegevuskulud	13	-80 650	-86 096
Muud ärikulud		-46 000	
Äri kahjum		-3 935 580	-86 096
Finantskulud	14	-6 279	-4 271
Aruandeaasta puhaskahjum		-3 941 859	-90 367
Aruandeaasta koondkahjum		-3 941 859	-90 367

Omakapitali muutuste aruanne

eurodes

	Osakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku omakapital
Saldo seisuga 31. detsember 2009	6 391	639	1 099 280	5 539 738	6 646 048
Aruandeaasta koondkahjum	0	0	0	-90 367	-90 367
Saldo seisuga 31. detsember 2010	6 391	639	1 099 280	5 449 371	6 555 681
Osakapitali konverteerimine	-1	0	0	1	0
Aruandeaasta koondkahjum	0	0	0	-3 941 859	-3 941 859
Saldo seisuga 31. detsember 2011	6 390	639	1 099 280	1 507 513	2 613 822

Aastaaruande lisad lehekülgedel 8-22 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>M.M</u> Kuupäev/date <u>01.06.12</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

eurodes

	Lisa	2011	2010
Rahavood äritegevusest			
Raha kasutamine äritegevuses	16	-43 361	-38 193
Saadud intress	14	0	5
Makstud intress	14	-12 650	-10 654
Raha kasutatud äritegevuses		-56 011	-48 842
Rahavood investeerimistegevusest			
Makstud kinnisvarainvesteeringu arenduse eest	8	-72 905	0
Raha kasutatud investeerimistegevuses		-72 905	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9	127 200	38 347
Raha genereeritud finantseerimistegevusest		127 200	38 347
Kokku kasutatud rahavood		-1 716	-10 495
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses		1 803	12 298
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus		87	1 803
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 716	-10 495

Aastaaruande lisad lehekülgedel 8-22 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. M
 Kuupäev/date 01.06.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad raamatupidamise aastaaruande

1 Üldinformatsioon

OÜ Rosamil ("Ettevõtte") tegutseb kinnisvarainvesteeringute arendamise alal. Ettevõtte alustas oma tegevusega 2005. aastal.

Ettevõtte on osaühing, mis on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Viru väljak 2, Tallinn.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus ning peale välja andmist ei ole võimalik aruannet muuta, ega tagasi võtta. Aruande lugejatele avalikuks tegemine sõltub sellest, millal Äriregister selle avalikustab oma internetileheküljel.

Järgnevalt on lahti kirjutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhilised raamatupidamise arvestuspõhimõtted.

Ettevõtte kuulub 50% ulatuses AS Trigon Capitalile, lisaks on ettevõtte omanikeks 3 investorit, osalustega 30%, 10% ja 10%. Trigon Capital AS on sõlminud ettevõtte aktsionäridega juhtimislepingu (lisa 17).

2 Arvestuspõhimõtted

2.1 Koostamise alused

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele vastavate finantsaruannete koostamisel tuleb kasutada teatud raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti nõuab see juhtkonnalt Ettevõtte arvestuspõhimõtete rakendamisega seotud otsuste tegemist. Valdkonnad, mis on seotud olulisemate või keerukamate otsustega või kus eeldused ja hinnangud on olulised raamatupidamisaruandele, on avalikustatud lisa 4.

Põhilised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool. Toodud arvestuspõhimõtted on Ettevõttes järjepidavalt kasutatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kus on kirjeldatud teisiti.

Kõik käesolevas aruandes esitatud arvandmed on esitatud eurodes, kui spetsiaalses lisa ei ole märgitud teisiti.

2.2 Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

(a) Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõttes peetakse arvestust arvestusvaluutas, milleks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta).

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

(b) Tehingud ja saldod

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse finantsseisundi aruande päeval ümber eurodesse (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroonidesse) ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursside alusel). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsete varade ja kohustuste ümberarvestamisel tekkivad kasumid ning kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. Mittemonetaarsete varade, nagu omakapitaliinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande, valuutakursimuutuste mõju kajastatakse koondkasumiaruandes real "tulud/(kulud) finantsvaralt õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande". Mittemonetaarsete varade, nagu omakapitaliinstrumendid, mis klassifitseeritakse müügiootel finantsvaradena, valuutakursimuutuste mõju kajastatakse koondkasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, nagu ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad materiaalne ja immateriaalne põhivara, finantsseisundi aruande päeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursi alusel).

2.3 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid sisaldavad kassas olevat sularaha ja nõudmiseni deposiite tähtajaga kuni kolm kuud.

2.4 Finantsvarad

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande,
- laenud ja nõuded,
- müügiootel varad ja
- lunastustähtajani hoitavad varad.

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil ei ole ettevõtte klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande“,

„müügilootel varad“ ja „lunastustähtajani hoitavad varad“ kategooriatesse.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast finantsseisundi aruande päeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded on kajastatud finantsseisundi aruandes kas raha või raha ekvivalentidena või nõuetena ostjate vastu.

Mõõtmine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtusest, koos võimalike tehingukuludega. Laenud ja nõuded ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses sisemise intressimäära meetodil, võttes arvesse varade väärtuse langust.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui ettevõtte õigus varast tulenevatele rahavoogudele aegub või varadega seonduvad olulised riskid ja hüved on üle kantud.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal finantsseisundi aruande päeval hindab ettevõtte, kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole.

Laenude ja nõuete hindamisel kaalutakse konservatiivselt mitmeid riske. Iga nõude laekumist hinnatakse individuaalselt, võttes arvesse kogu võlgniku maksevõime kohta teadaolevat informatsiooni. Ettevõtte hindab, kas on ilmnunud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetus täita oma võlakohustusi ettevõtte ees. Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara finantsseisundi aruandelise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Juhul kui järgneval perioodil väärtuse languse ulatus väheneb ning seda muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega (nt. kliendi maksevõime paranemine), tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Lootusetud nõuded kantakse finantsseisundi aruandest välja moodustatud allahindluse arvel.

2.5 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara, mida hoitakse pikaaegse renditulu teenimise või kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta oma majandustegevuses, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad ettevõtte omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid.

Peale esmast arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringud nende õiglasest väärtusest. Õiglane väärtus baseerub diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu finantsseisundi aruandelisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Initsialiseeritud ainult identitiseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	01.06.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutatavaks, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kui materiaalne põhivara muutub kinnisvarainvesteeringuks, kuna selle kasutusotstarve on muutunud, kajastatakse muutused bilansilise maksumuse ja kinnisvara õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval omakapitalis materiaalse põhivara ümberhindlusena vastavalt standardile IAS 16. Kui tulu õiglase väärtuse kasvust katab varasema väärtuse langusest tingitud kahjumi, kajastatakse tulu kasumiaruandes.

2.6 Finantskohustused

Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, välja arvatud juhul, kui Ettevõtte on finantsseisundi aruande päeval tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata kaugemale kui 12 kuud pärast finantsseisundi aruande kuupäeva ja see õigus eksisteeris ka aruandeperioodi lõpus.

2.7 Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena on jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. 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.

2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse finantsseisundi aruandes tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne finantsseisundi aruande kuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad Ettevõtte senisest tegevuspraktikast (seaduslik või lepinguline kohustus), mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline (on rohkem tõenäoline kui mitte, et vahendite väljavool on vajalik kohustuse rahuldamiseks) ning mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials <u>M. M</u>
Kuupäev/date <u>01.06.12</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse finantsseisundi aruandes summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt finantsseisundi aruande päeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Eraldise kulu ja eraldise finantsseisundi aruandelise väärtuse muutusest tingitud kulu sisaldub aruandeperioodi kuludes. Eraldisi ei moodustata tuleviku kahjude katmiseks.

Eraldis kajastatakse eeldatavate kulutuste diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summa), mis on vajalik, et rahuldada kohustust kasutades maksueelset määra, mis kajastab hetke turul kehtivat raha ajaväärtuse hinda ja spetsiifilise kohustusega seotud riski. Eraldise kasv seoses aja möödumisega kajastatakse intressikuluna.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena. Kui ettevõtte on vastutav ühiselt või eraldi vastutav osalise kahju katmise eest, siis kajastatakse see ülejäänud osa kahjust, mille katmise eest on vastutavad teised osapooled tingimusliku kohustusena. Tingimuslikud kohustused võivad ajas muutuda esialgsest ootusest erineval viisil. Seetõttu hinnatakse neid järjepidevalt tuvastamaks, kas on muutunud tõenäoliseks, et tulenevalt kohustusest on tõenäoliselt Ettevõttel vaja varast loobuda. Kui on muutunud tõenäoliseks, et seni tingimusliku kohustusena kajastatud kohustise tulemusena peab ettevõtte varast loobuma, võtab Ettevõtte arvele eraldise selle perioodi raamatupidamise aastaaruandes, millal vastav tõenäosuse muutus toimus (välja arvatud väga harvadel juhtudel kui kohustusega seotud kulu ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata).

Muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

2.9 Registreeritud ja muu emiteeritud omakapital

Emiteeritud osad või muud omakapitali instrumendid klassifitseeritakse omakapitalina, kui ettevõttel puudub kohustus teha makseid rahas või muude varadega.

Uute osade või optsoonide emiteerimisega otseselt kaasnevad täiendavad kulud (miinus kehtivad riigimaksud, kui on kohane), kajastatakse omakapitali vähendavana, lahutades need laekunud summast.

2.10 Kohustuslik reservkapital ja muud reservid

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapitali moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital saavutab 1/10 ettevõtte aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Muud reservid koosnevad võlakirjadest (lisa 12). Võlakirjad on klassifitseeritud omakapitali instrumendina kui lepingust ei tulene kohustust võlakirju välja osta ega ka muid varalisi kohustusi.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	01.06.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

2.11 Intressitulu ja -kulu

Intressitulu ja -kulu on kajastatud kasumiaruandes kõikide instrumentide osas, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Sisemise intressimäära meetod on finantsvara või -kohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamise ja intressitulu või intressikulu vastavale perioodile jaotamise meetod. Sisemine intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt eeldatava tulevase rahavoo läbi finantsinstrumendi eeldatava eluea või lühema perioodi jooksul, kus see on asjakohane, finantsvara või -kohustuse bilansilise väärtuseni. Sisemise intressimäära arvutamisel hindab Ettevõtte rahavooge arvestades finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi (näiteks varasema tagasimakse õigus), kuid ei arvesta tulevase krediidikahjumeid. Arvutusse kaasatakse kõik lepingulised olulised pooltevahelised tasutud või saadud teenustasud, mis on sisemise intressimäära lahutamatuks osaks, tehingukulud ja kõik muud täiendavad maksed või mahaarvamised.

2.12 Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2011 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõttele.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Ettevõttele kohustuslikuks alates 01.01.2012 või hilisematel perioodidel ja mida Ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 13 "Õiglase väärtuse määrtamine" (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse määrtamise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõttele.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

Ettevõtte tegevus on avatud mitmetele finantsriskidele: tururisk (sealhulgas valuutakursi muutuste risk, hinnarisk, rahavoogude intressimäär, õiglase väärtuse intressimäär risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsrisk on seotud järgmiste finantsinstrumentidega: nõuded ostjate vastu, raha ja raha ekvivalendid, võlad hankijatele ja muud võlad ning laenukohustused. Arvestuspõhimõtted, mis käsitlevad nende varade ja kohustuste kajastamist on toodud lisas 2. Riskijuhtimist teostab ja koordineerib juhtkond.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Iniitsiaalid/initials <u>M. M</u>
Kuupäev/date <u>01.06.12</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

(a) **Tururisk**

(i) **Valuutarisk**

Ettevõtte nõuded ja kohustused on määratud euros (2010. aastal Eesti kroonis ja euros).

Ettevõtte omanike poolt tehti investering kapitali (osakapitali ja muudesse väljaantud reservidesse) 2005., 2007., 2008., ja 2009. aastal Eesti kroonides. Ettevõtte ei rakendanud muid valuutariski maandamise poliitikaid peale selle, et kõik suuremad investeringud ja väljamaksed toimusid kas Eesti kroonides või Eurodes. Kuna alates 1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro (ametlik üleminekukurss 15,6466 EEK/EUR) mis asendas Eesti krooni, siis sellest tulenevalt ei ole valuutarisk enam aktuaalne.

2011. ja 2010. aastal ei olnud Ettevõtte avatud ühestki teisest valuutast tulenevale riskile.

(ii) **Hinnarisk**

Ettevõtte on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi- ja ehitushindade muutumise riskile. Ettevõtte ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale tururiskile, kuna tal ei ole väärtpabereid.

(iii) **Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk**

Kuna Ettevõttel ei ole olulisi intressikandvaid varasid, on tema tulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest.

Ettevõtte intressimäär risk tuleneb lühiajalisest pangalaenust (lisa 9). Muutuva intressimääraga saadud laen tekitab Ettevõttele rahavoo intressimäär riski. Ettevõtte muutuva intressimääraga laen on nomineeritud Euros. Pangalaenu intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 3,5%.

Kui muutuva intressimääraga laenul muutuks intressimäär 10 baaspunkti võrra kõrgemaks/madalamaks, siis seisuga 31. detsember 2011 oleks kõigi teiste muutujate samaks jäämise korral puhaskasum olnud 274 eurot väiksem/suurem (31. detsember 2010: 274 eurot) kõrgema/madalama muutuva pangalaenu intressimäär tulemusel.

Nõuded ja võlad on intressivabad. Nõuded ja võlad on realiseeritavad aasta jooksul. Ettevõttel on ka pikaajaline laenuõue summas 128 tuhat eurot, intressiga 5%.

(b) **Krediidirisk**

Krediidirisk tekib Ettevõttele rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest, kuid ka tarnijatele ettemaksetest ja ostjate tasumata arvest, mis hõlmavad tehtud tehinguid ja võetud tulevaste tehingute kohustusi. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Ettevõtte poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised omanikud on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Ettevõtte raha oli seisuga 31. detsember 2011 ja 31. detsember 2010 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting A2 Moody's Investor Service hinnangul). Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2011 on 149 tuhat eurot (31. detsember 2010: 139 tuhat eurot).

(c) **Likviidsusrisk**

2011. ja 2010. aastal finantseeriti Ettevõtte kogu käibekapitali ja investeringute vajadused läbi osanike investeringute ja pangalaenude (esialgne tagasimaksetähtaeg 18. aprill 2011, pikendatud kuni 18. veebruar 2012). (lisa 9) Pangalaenu tasutav intressimakse sõltub 6 kuu Euriborist intressi fikseerimise kuupäeval. Laenuintress fikseeritakse aasta jooksul kahel korral (aprillis ja oktoobris), peale mida saadetakse graafik intressimaksede kohta. Intressimakseid tehakse kord kuus. Aastaaruande koostamise hetkel olid intressimaksede summad 1 100-1 200 eurot kuus, sõltuvalt päevade arvust ühes kuus. Juhtkond hindab, et kuine intressimakse summa ei ole niivõrd oluline, et see võiks kahjustada ettevõtte likviidsuspositsiooni.

Rosamil OÜ kohustused summas 94 (2010: 52) tuhat eurot kuuluvad tasumisele 2012. aasta jooksul (lisa 10). Ettevõttel on lühiajalisi nõudeid summas 7 (2010: 3) tuhat eurot, mis laekuvad 2012. aasta

jooksul (lisa 5). Ettevõtte laenuõue koosneb laenust summas 128 tuhat eurot ja intressist 13 tuhat eurot (2010: 7 tuhat eurot). Laen on antud intressiga 5% ja tagasimaksetähtajaga 15.11.2012.

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja kohustuste tagasimaksmist 2012. aastal, planeerib Ettevõtte võtta laenu AS-lt Trigon Capital. Aastaruande koostamise hetkeks on sõlmitud kokkulepe Trigon Capital AS-ga, mille kohaselt Trigon Capital AS finantseerib vajadusel Ettevõtet laenu abil.

3.2 Omakapitali riski juhtimine

Ettevõtte eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Ettevõtte võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu.

Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmine, võib Ettevõtte muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi osasid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Ettevõtte omanikud ega juhtkond ei ole kehtestanud sisemisi kapitali nõudeid või kapitalist tulenevaid ootusi tootluse või muude näitajate osas ning samamoodi ei kehti ettevõttele ühtegi väljastpoolt kehtestatud kapitalinõudet, välja arvatud Eesti Vabariigi Äriseadustikust tulenev.

3.4 Õiglases väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

Globaalsete finantsturgude hiljutine volatiilsus on oluliselt mõjutanud mitmete kinnisvaraliikide turgu Eestis. Vastavalt IAS 40 võetakse õiglases väärtuses kajastatavate maade ja ehitiste väärtuse hindamisel arvesse bilansipäeval olemasolevaid turutingimusi. Samas on mõnedel juhtudel, usaldusväärse turuinfo puudumise tõttu Ettevõtte oma hindamismeetodeid muutnud.

Vastavalt IAS 40-le uuendatakse igal bilansipäeval õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, peegeldamaks bilansipäeval eksisteerivaid turutingimusi. Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. „Huvitatud müüja“ ei ole sundmüüja, kes on valmis müüma iga hinna eest. Õiglase väärtuse parimaks indikatsiooniks on aktiivse turu hind sarnastele kinnistutele sarnases asukohas ja olukorras. Aktiivse turu puudumisel võtab Ettevõtte arvesse eri allikatest pärinevat informatsiooni, sealhulgas:

- a) aktiivse turu hinnad kinnistutele, mis on erinevad ning erinevas asukohas ja olukorras, korrigeerituna erinevuste suhtes.
- b) Hiljutised turuhinnad sarnastele objektidele vähem aktiivsel turul, korrigeerituna majandustingimustes pärast tehinguid toimunud muutuste suhtes.
- c) Diskonteeritud rahavoogude meetodid, mis baseeruvad usaldusväärsetel hinnangutel tuleviku rahavoogude kohta, mida toetavad olemasolevate rendi- jm lepingute tingimused ja (kui võimalik) sõltumatu informatsioon (näiteks sarnaste ja samas asukohas ja konditsioonis olevate kinnistute turu rendihinnad) ja diskontomääradel, mis peegeldavad bilansipäeval eksisteerinud turuhinnanguid tuleviku rahavoogude suuruse ja ajastuse ebakindluse osas.

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

Ettevõtte juhtkonna hinnanguid ja otsuseid on järjepidevalt üle vaadatud ja need põhinevad ajaloolisel kogemusel kohandatuna olemasolevatele turutingimustele ja muudele asjaoludele.

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel tehtud hinnangud on kajastatud lisas 8.

5 Nõuded ja ettemaksud

Seisuga 31. detsember 2011 koosneb Ettevõtte lühiajaline nõue käibemaksu ettemaksust summas 7 453 (2010: 2 650) eurot (lisa 6) ning laenu nõudest summas 81 823 eurot, millele lisandub intress 13 570 eurot, mille tähtaeg on 15.11.2012 ning mis seisuga 31.12.2010 oli kajastatud pikaajalise nõudena (lisa 7). Seisuga 31. detsember 2011 oli nõue tagatud esimese järjekoha hüpoteegiga Rosamil OÜ kasuks summas 127 823 eurot.

6 Maksud

Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2011 käibemaksu ettemaks summas 7 453 eurot ning seisuga 31. detsember 2010 summas 2 650 eurot (lisa 5). 2010. aastast tagastas Maksuamet käibemaksu summas 25 415 eurot ja 2010. aastal summas 16 414 eurot.

7 Pikaajalised nõuded

Pikaajalise nõudena oli seisuga 31.12.2010 kajastatud laenu nõue summas 127 823 eurot, mis seisuga 31.12.2008 oli kajastatud ettemaksuna. Esialgse lepingu järgselt kuulus ettemaks tagastamisele 16.11.2009. Kuna ettemaksu lepingujärgseks tagastamise hetkeks ei olnud tehingut toimunud, vormistati nimetatud ettemaks pikaajaliseks laenuks alates 17.11.2009 intressiga 5% ja tähtajaga 15.11.2012. 2010 ja 2009 aasta eest kogunenud intressid summas 7 179 eurot (kuuluvad koos järgmistel perioodidel koguneva intressiga maksmisele laenu perioodi lõpus ning olid seega samuti kajastatud pikaajalise nõudena.

Seisuga 31. detsember 2010 oli pikaajaline nõue tagatud esimese järjekoha hüpoteegiga Rosamil OÜ kasuks summas 127 823 eurot.

Ettevõtte hinnangul ei kaasne laenu nõudega olulist krediidiriski.

Pikaajalise nõude väärtus ei erine oluliselt selle finantsseisundi aruandelisest väärtusest.

8 Kinnisvarainvesteeringud

eurodes	2011	2010
Aasta alguses	6 781 026	6 781 026
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele	-3 808 931	0
Lisakulutused	72 905	0
Aasta lõpus	3 045 000	6 781 026

Rosamil OÜ omab ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmab 33,26 hektari suurust maaala Rae vallas Harjumaal, Eestis.

2011. aastal sõlmis Ettevõtte tingimusliku maa müügilepingu Riigi Kinnisvara AS-ga, mille kohaselt Ettevõtte müüb 35% oma maast hinnaga 2 097 000 eurot, millele lisandub käibemaks (müügihind sisaldab detailplaneeringu koostamise kulusid, mis 2011. aasta detsembri seisuga olid veel tasumata). 2012. aasta alguses täideti lepinguga seotud tingimused, kui Rae Vallavalitsus kinnitas heaks uue vangla detailplaneeringu. Ülejäänud maa osas muudeti hindamismeetod võrreldavate tehingute baasile ning allesjäävat Rosamil OÜ maa-ala võrreldi Tallinna ringtee äärsete kruntide tehingu hindadega. Võrreldavate kruntide hinnad jäid vahemikku 23-90 eurot ruutmeetri kohta, sisaldades põhilist infrastruktuuri. Arvestades hinda, millega osa maa-alast müüakse Riigi Kinnisvara AS-le ja võrreldavaid tehinguid Tallinna ringtee ääres, hinnati järelejääv maa-ala keskmise hinnaga 15 eurot ruutmeeter, mida omakorda vähendati infrastruktuuri ehituskulude võrra. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdsväärtust seisuga 31.12.2011 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 3 aastat.

Seisuga 31.12.2011 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 3 045 tuhat eurot.

2010. aastal jäi kinnisvaraturg endiselt väga ebalikviidseks. Kuigi turuolukord oli üldiselt paranenud, siis muutused rendi- ja ehitushindades olid prognoosimatud ning raskesti määratletavad. Vastavalt turuolukorrale soovitas Colliers International, et parim õiglase väärtuse hinnang seisuga 31.12.2010 on sama hinnang, mida kasutati 31.12.2009 seisuga - s.o. 6 781 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: müügitulu kasv aastas 0-5%, (2012 0%, 2012 2%, 2013-2016 5%), ehituskulude kasv aastas 5-10% (2012 10%, 2013-2014 5%) (2010: renditulu kasv aastas 0-3,5%, ehituskulude kasv aastas 0-5%), väljarenditavate pindade vakants peale stabiliseerumist 2010. aastal 5%, diskontomäär 10,2% (2010: diskontomäär arendusfaasis 15,25% ja peale arenduse lõppemist rendifaasis 11,3%).

Kogu planeeritava müüdava pinna ulatus on 332 581 ruutmeetrit. 2010. aastal planeeriti maa-ala anda rendile ning kogu planeeritava arenduse renditava pinna ulatus oli 161 843 ruutmeetrit, mis oli kogu ulatuses plaanitud arendada laopindadeks. Esimesed krundid on plaanis müüa 2012. aastal, (eelleping on sõlmitud 2011. aastal) ning hinnang on tehtud kasutades 5 aasta kohta planeeritud rahavoogusid aastatel 2012-2016. 2010. aastal planeeriti esimesed pinnad rendile anda 2014. aasta teises kvartalis ning hinnang oli tehtud kasutades 9 aasta kohta planeeritud rahavoogusid aastatel 2011-2019 (2009: 2010-2018). Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eeldustele seisuga 31. detsember on järgnev:

	Mõju	
tuhandetes eurodes	2011	2010
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1pp võrra	-72	-980
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1pp võrra	76	1 062
Müügi-/rendihindade kasv 10%	224	4 913
Müügi-/rendihindade langus 10%	-224	-4 913
Ehituskulude kasv 10% võrra	-110	-3 818
Ehituskulude langus 10% võrra	110	3 818

Kinnisvara hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega otseselt seotud kulud aruandeaastal olid 2 083 eurot ning 2010. aastal 9 000 eurot (lisa 13).

Seisuga 31. detsember 2011 ja 31. detsember 2010 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 on 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 ja seisuga 31. detsember 2010 6 781 tuhat eurot.

9 Laenud

eurodes

Seisuga 31. detsember 2011	Alla 1		
	Kokku	aasta	1-3 aastat
Swedbank AS	274 479	274 479	0
Trigon Capital AS	165 547	0	165 547
Kokku	440 026	274 479	165 547

Seisuga 31. detsember 2010	Alla 1		
	Kokku	aasta	1-3 aastat
Swedbank AS	274 479	274 479	0
Trigon Capital AS	38 347	38 347	0
Kokku	312 826	312 826	0

Seisuga 31. detsember 2011 on kajastatud lühiajaliste laenude all pangalaen summas 274 479 eurot, mille tagasimaksetähtaeg oli 18. veebruar 2012, kuid mida 2012. aasta veebruaris pikendati kuni 18. veebruar 2013 (lisa 18). Laenu intress on 6 kuu EURIBOR + 3,5%.

Seisuga 31. detsember 2010 on kajastatud lühiajaliste laenude all pangalaen summas 274 479 eurot, mille tagasimaksetähtaeg oli 18. aprill 2011. Pangalaen summas 530 125 eurot saadi 2006. aastal ja tagastamise tähtaeg oli 18. aprill 2009. 17. aprillil 2009 sõlmiti Swedbank AS-ga laenulepingu lisa, mille kohaselt pikendati laenu tähtaega 18. aprillini 2011 ja samas maksti osaliselt laenu tagasi summas 255 646 eurot.

2011. aastal maksti laenult intresse summas 12 650 eurot (2010: 10 654 eurot).

Seisuga 31. detsember 2010 on ettevõtte lühiajaline laen AS-lt Trigon Capital summas 38 347 eurot tagasimaksetähtajaga 31.12.2011. Antud laenu suurendati 2011. aastal summani 165 547 eurot ning pikendati kuni 31.12.2014 ning seega seisuga 31. detsember 2011 on antud kohustus kajastatud pikaajalisena.

Seisuga 31. detsember 2011 ja 31. detsember 2010 oli pangalaen tagatud kinnisvarainvesteeringuga,

mis oli koormatud hüpoteegiga Swedbank AS kasuks (lisa 8).

Perioodi jooksul ja finantsseisundi aruande päeval ei ole laenutingimusi rikutud.

Laenude õiglase väärtus ei erine oluliselt nende finantsseisundi aruandelisest väärtusest.

10 Kohustused tarnijatele ja muud kohustused

<i>eurodes</i>	Lisa	31. detsembril	
		2011	2010
Võlad tarnijatele (muud)		2 400	824
Muud võlad (seotud osapooled)	17	86 829	47 553
Intressivõlad		0	399
Muud võlad		4 859	3 219
		<u>94 088</u>	<u>51 995</u>

Kõik summad on tasutavad 12 kuu jooksul alates finantsseisundi aruande kuupäevast ning seetõttu on kajastatud lühiajaliste kohustustena.

11 Osakapital

<i>eurodes</i>	31. detsembril	
	2011	2010
Osade arv	1	1
Ühe osa nominaalväärtus	3 195	3 196
Osade arv	1	1
Ühe osa nominaalväärtus	1 917	1 917
Osade arv	2	2
Ühe osa nominaalväärtus	639	639
Emiteeritud osakapital	<u>6 390</u>	<u>6 391</u>

Vastavalt põhikirjale on Rosamil OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 6 390 eurot ja maksimumsuuruseks 25 560 eurot.

Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sisse maksetega.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2011 ulatus 1 553 513 euroni (31. detsember 2010: 5 449 371 euroni). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 1 227 275 eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 326 238 eurot. Seisuga 31. detsember 2010 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 4 305 003 eurot ja kaasneva tulumaksu summa olnud 1 144 368 eurot.

12 Muud reservid

Muude reservidena kajastatakse osanike poolt 0% intressimääraga antud allutatud laenu. Seisuga 31. detsember 2011 ja 31. detsember 2010 on osanike poolt antud laenude summa 1 099 280 eurot.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Intsiaalid/initials <u>M. M</u>
Kuupäev/date <u>01.06.12</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Allutatud laenu on osanikud andnud vastavalt iga osaniku osalusele.

13 Tegevuskulud

<i>eurodes</i>	Lisa	2011	2010
Konsultatsioonikulud	17	48 319	49 449
Õigusabiteenused		18 529	5 326
Auditeerimine		5 369	11 113
Riigilõivud ja notaritasud		4 306	3 094
Kinnisvara hindamine	8	2 083	9 000
Reisikulud		435	5 054
Muud kulud		1 609	3 060
		<u>80 650</u>	<u>86 096</u>

14 Finantstulud ja -kulud

<i>eurodes</i>	Lisa	2011	2010
Intressitulu laenudelt		6 391	6 391
Intressitulu pangakontolt		1	4
Intressikulu	9	-12 650	-10 654
Kahjum välisvaluutatehingutest		-21	-12
		<u>-6 279</u>	<u>-4 271</u>

15 Tingimuslikud kohustused ja varad

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust 3 kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2011. ja 2010. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

16 Rahavood äritegevusest

<i>eurodes</i>	Lisa	2011	2010
Rahavood äritegevusest			
Puhaskahjum		-3 941 859	-90 367
<u>Korrigeerimised:</u>			
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele	8	3 808 931	0
Intressitulu	14	-6 392	-6 395
Intressikulu	9,14	12 650	10 654
Muutused käibekapitalis:		0	0
Nõuded ja ettemaksed	5	41 216	33 591
Kohustused		<u>42 093</u>	<u>14 324</u>
Korrigeeritud rahavood äritegevusest kokku		<u>-43 361</u>	<u>-38 193</u>

17 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Ettevõtte juhatuse liikmed ja nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtte, mida kontrollivad juhatuse liikmed;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Ettevõtte omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud. Trigon Capital AS, kes omab 50% hääleõigusest, pakub Ettevõttele juhtimisteenuseid. Olulist mõju omavaks osapoolteks on Joakim Helenius, kellele kuulub 30% OÜ Rosamil osadest ning kellele kuulub ka 55,7% AS-st Trigon Capital. Trigon Capital AS-i või tema tütarettevõtjatega ning nendega seotud isikute vahel toimusid järgnevad tehingud:

<i>eurodes</i>	Lisa	2011	2010
Juhtimistasu	13	25 000	25 000
Konsultatsioonitasu	13	2 147	24 449
Edasitehtavad kulud		19 231	11 468
		46 378	60 917

Vastavalt juhtimislepingule Ettevõtte ja Trigon Capital AS-i vahel on juhtimistasu suuruseks 6 250 eurot kvartalis. Vastavalt lepingule ettevõtte ja OÜ Sakala Kapital vahel on konsultatsioonitasu suuruseks 2 147 eurot kuus (kuni 31.01.2011).

Kohustused seotud osapooltele:

<i>eurodes</i>	31. detsembril	
	2011	2010
Juhtimistasu	67 500	37 500
Laen, intressid	165 547	38 347
Konsultatsioonitasud	0	3 590
Muud võlad	19 329	6 464
	252 376	85 901

Juhatus 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.

18 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2011 ületasid Ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 219 631 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Ettevõttele majandusraskusi 2012. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab Ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

19 Bilansipäevajärgsed sündmused

2011. aastal sõlmis Ettevõtte tingimusliku maa müügilepingu Riigi Kinnisvara AS-ga, mille kohaselt Ettevõtte müüb 35% oma maast hinnaga 2 097 000 eurot, millele lisandub käibemaks. 2012. aasta alguses täideti lepinguga seotud tingimused, kui Rae Vallavalitsus kinnitas heaks uue vangla detailplaneeringu.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rosamil osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Rosamil (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2011, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhatuses kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja 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 auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte kajastab omanikelt perioodil 2006-2009 saadud intressivabad laenud summas 1 099 tuhat eurot omakapitaliinstrumendina, omakapitali real „Muud reservid“. Meile esitatud laenulepingute kohaselt kuulusid laenud tagasimaksmisele 22. mail 2011, mille tähtaeg pikendati kuni 31. detsembrini 2013. Kuna ettevõttel on lepinguline kohustus laenude tasumiseks, siis meie hinnangul tuleb eelnimetatud laenud kajastada finantskohustusena, mis oleks laenu saamisel tulnud arvele võtta maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtuses, arvestades laenuperioodi jooksul intressikulu lähtuvalt laenu sisemisest intressimäärast. Sellest tulenevalt tuleks ettevõtte omakapitali vähendada ja kohustusi suurendada 1 077 tuhande euro võrra 31. detsembri 2010 seisuga ja 1 036 tuhande euro võrra 31. detsembri 2011 seisuga ning 2010. ja 2011. aasta kahjumeid suurendada vastavalt 53 tuhande euro ja 19 tuhande euro võrra.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus *Märkusega arvamuse avaldamise alus* kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruande olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Asjaolu rõhutamine

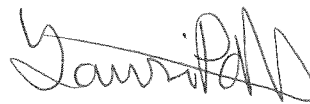
Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 8, milles on toodud ettevõtte varade mahust 95% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 18, mis kirjeldab ettevõtte tegevuse jätkuvusega seotud ebakindlaid asjaolusid ning ettevõtte juhtkonna tegevusplaani ettevõtte tegevuse jätkuvuse tagamiseks – sh plaane, kuidas ettevõtte kavatseb refinantseerida oma lühiajalisi laenukohustusi. Ettevõtte tegevuse jätkuvus sõltub lisas 18 kirjeldatud juhatuse plaanide realiseerumisest. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

1. juuni 2012

Kahjumi katmise ettepanek

Rosamil OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2011. aasta puhaskahjum summas 3 941 859 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Ülo Adamson

Juhatuse liige

Aivar Kemp

Juhatuse liige

Juhatuse allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele

Rosamil OÜ juhatus on koostanud 2011. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu audiitori aruandest ning kahjumi katmise ettepanekust.



Ülo Adamson

Juhatuse liige



Aivar Kemp

Juhatuse liige

1. juuni 2012

Rosamil OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2011
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	0 eurot
	Müügitulu kokku	0 eurot

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Rosamil (registrikood: 11192238) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Ene Mägi	Sisestaja	19.06.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Sidevahendid

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