

Rosamil OÜ

Majandusaasta aruanne 2009

Rosamil OÜ 2009. aasta majandusaasta aruanne

Äriregistri number

11192238

Juriidiline aadress ja tegevusaadress

Viru väljak 2
10111 Tallinn
Estonia
Phone +372 667 9200
Fax +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 2009 – 31. detsember 2009

Sisukord

Sisukord	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Finantsseisundi aruanne	6
Koondkasumiaruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	9
1 Üldinformatsioon	9
2 Arvestuspõhimõtted	9
2.1 Koostamise alused	9
2.2 Esmakordne rakendamine	10
2.3 Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine	10
2.4 Raha ja raha ekvivalendid	10
2.5 Finantsvarad	10
2.6 Kinnisvarainvesteeringud	11
2.7 Finantskohustused	12
2.8 Tulumaks	12
2.9 Eraldised ja tingimuslikud kohustused	13
2.10 Registreeritud ja muu emiteeritud omakapital	13
2.11 Kohustuslik reservkapital ja muud reservid	14
2.12 Intressitulu ja -kulu	14
2.13 Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused	14
3 Finantsriskide juhtimine	16
3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine	16
3.2 Omakapitali riski juhtimine	17
3.3 Jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju	18
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	18
Olulised hinnangud Ettevõtte arvestuspõhimõtete rakendamisel	19
5 Nõuded ja ettemaksud	19
6 Maksud	19
7 Pikaajalised nõuded	20
8 Kinnisvarainvesteeringud	20
9 Laenud	21
10 Kohustused tarnijatele ja muud kohustused	22
11 Osakapital	22
12 Muud reservid	23
13 Tegevuskulud	23
14 Finantstulud ja -kulud	23
15 Tingimuslikud kohustused	23
16 Rahavood äritegevusest	24
17 Tehingud seotud osapooltega	24
Sõltumatu audiitori aruanne	25
Kahjumi katmise ettepanek	27
Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele	28
Rosamil OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	29

Tegevusaruanne

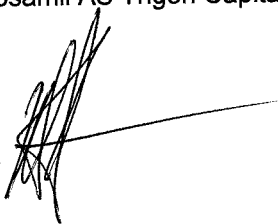
OÜ Rosamili põhitegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja -arendustegevus.

2006. aastal soetas OÜ Rosamil maad Rae vallas, mille õiglane väärtus 2009. aasta lõpu seisuga oli 106 100 tuhat Eesti krooni. Maa üldpindala on 33,26 hektarit. 2009. majandusaastal puudus OÜ-l Rosamil müügitulu, aruandeaasta puhaskahjum oli 67 025 tuhat Eesti krooni, mis tekkis peamiselt kinnisvarainvesteeringu väärtuse langusest.

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2009. 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



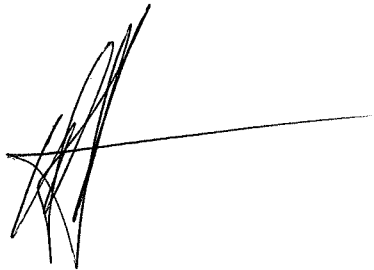
Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 24 toodud Rosamil OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamiselused on kooskõlas ja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. Rosamil OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Ülo Adamson

Juhatus liige



Aivar Kemp

Juhatus liige

31. mai 2010

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.L.
Kuupäev/date	04.06.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Finantsseisundi aruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

		31. detsembril 2009	31. detsembril 2008	1. jaanuaril 2008
VARA				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		193	522	1 419
Nõuded ja ettemaksud	5,6	567	2 099	2 303
		760	2 621	3 722
Põhivarad				
Pikaajalised nõuded	7	2 012	0	
Kinnisvarainvesteering	8	106 100	171 696	289 462
		108 112	171 696	289 462
		108 872	174 317	293 184
Kokku varad				
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenud	9	0	8 295	0
Kohustused tarnijatele ja muud kohustused	10	589	209	136
		589	8 504	136
Pikaajalised kohustused				
Laenud	9	4 295	0	8 295
		4 295	0	8 295
		4 884	8 504	8 431
Kokku kohustused				
OMAKAPITAL				
Osakapital	11	100	100	100
Kohustuslik reservkapital	10	10	10	10
Muud reservid	12	17 200	12 000	12 000
Jaotamata kasum		86 678	153 703	272 643
		103 988	165 813	284 753
Kokku omakapital		108 872	174 317	293 184
Kokku omakapital ja kohustused				

Aastaaruande lisad lehekülgedel 9-24 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>K-L</u> Kuupäev/date <u>04.06.10</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Koondkasumiaruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

	Lisa	2009	2008
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele	8	-66 151	-117 795
Tegevuskulud	13	-538	-554
Ärikahjum		-66 689	-118 349
Finantskulud	14	-336	-591
Aruandeaasta puhaskahjum		-67 025	-118 940
Aruandeaasta koondkahjum		-67 025	-118 940

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reserv-kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku omakapital
Saldo seisuga 1. jaanuar 2008	100	10	12 000	272 643	284 753
Aruandeaasta koondkahjum	0	0	0	-118 940	-118 940
Saldo seisuga 31. detsember 2008	100	10	12 000	153 703	165 813
Muude reservide suurendamine (lisa 12)	0	0	5 200	0	5 200
Aruandeaasta koondkahjum	0	0	0	-67 025	-67 025
Saldo seisuga 31. detsember 2009	100	10	17 200	86 678	103 988

Aastaaruande lisad lehekülgedel 9-24 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialid/initials <u>K.L</u>
Kuupäev/date <u>04.06.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

	Lisa	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Raha kasutamine äritegevuses	16	-626	-482
Saadud intress	14	2	22
Makstud intress	9	-353	-609
Raha kasutatud äritegevuses		-977	-1 069
Rahavood investeerimistegevusest			
Makstud kinnisvarainvesteeringu arenduse eest	8	-555	-29
Raha kasutatud investeerimistegevuses		-555	-29
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumine laenudest	9	2 080	0
Laenude tagasimaksmine	9	-6 080	0
Muude reserve suurendamine	12	5 200	200
Raha genereeritud finantseerimistegevusest		1 200	200
Kokku kasutatud rahavood		-332	-898
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses		522	1 419
Valuutakursside muutuste mõju		-3	-1
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus		193	522
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-332	-898

Aastaaruande lisad lehekülgedel 9-24 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Intsiaalid/initials <u>K.L</u>
Kuupäev/date <u>04.06.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldinformatsioon

OÜ Rosamil ("Ettevõte") 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. Täiendav informatsioon on esitatud lisas 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 printsiibist, 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 lisas 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 tuhandetes Eesti kroonides (EEK), kui spetsiaalses lisas ei ole märgitud teisiti.

2.2 Esmakordne rakendamine

Käesolev raamatupidamise aruanne on Ettevõtte esimene raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt on Ettevõtte lähtunud IFRS 1 „IFRS esmane rakendamine” nõuetest. Ettevõtte ei ole rakendanud ühtegi nimetatud standardis toodud vabatahtlikku erandit. Kõiki käesolevas lisas nimetatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt ning tagasiulatuvalt ning seega on IFRS-ile ülemineku kuupäevaks 01. jaanuar 2008. Ettevõtte kuni 31. detsember 2008 koostatud raamatupidamise aruanded on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga (Eesti GAAP). Üleminek IFRS-ile ei põhjutanud olulisi muudatusi Ettevõtte raamatupidamise arvestuspõhimõtetes, finantsseisundi aruandes, koondkasumiaruandes, omakapitali muutuste aruandes ja rahavoogude aruandes.

2.3 Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

(a) Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõttes peetakse arvestust arvestusvaluutas, milleks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eesti kroonides, mis on ettevõtte arvestusvaluuta ja käesoleva raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta.

(b) Tehingud ja saldod

Tehingud välisvaluutas teisendatakse arvestusvaluutasse, kasutades selleks tehingu kuupäeval kehtinud vahetuskursse. Selliste tehingute ning välisvaluutas nomineeritud rahaliste nõuete ja kohustuste teisendamise tulemusel aasta lõpus tekkivad tulud ja kulud valuutakursimuutustest kajastatakse kasumiaruandes.

2.4 Raha ja raha ekvivalendid

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

2.5 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“, „müügiootel 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 õiglases väärtuses läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglases väärtuses, 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 ilmnenud 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 nüüdismääruse 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.

2.6 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 õiglases väärtuses. Õiglane väärtus baseerub diskonteeritud rahavoogude meetodil. Need hinnangud vaadatakse igaaastaselt üle sõltumatu eksperdi poolt. Ettevõtte kaasab iga-aastaselt sõltumatu eksperdi, kes hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, millest juhtkond aruande tarbeks kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnates lähtub.

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.

Muutused õiglases väärtuses kajastatakse koondkasumiaruandes real "Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele".

2.7 Finantskohustused

Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenuks 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.

2.8 Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialid/initials <u>R.L.</u>
Kuupäev/date <u>04.06.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.9 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 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 osapoolale. 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 suurus 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

2.10 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 optsioonide emiteerimisega otseselt kaasnevad täiendavad kulud (miinus kehtivad riigimaksud, kui on kohane), kajastatakse omakapitali vähendavana, lahutades need laekunud summast.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Intsiaalid/initials	K.L.
Kuupäev/date	04.06.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

2.11 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, muid varalisi kohustusi või kui võlakirju on võimalik tasa arveldada emitendi enda omakapitali instrumentidega.

2.12 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.

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

Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud ja mis ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid:

IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped” - (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 12 30. märtsil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 15 „Kinnisvara ehituslepingud” - (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 15 pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

„Varjatud tuletisinstrumendid” – IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused, välja antud märtsis 2009 - (kehtib 30. juunil 2009 või hiljem lõppevatele aruandeperioodidele; EL poolt vastu võetuna rakenduvad IFRIC 19 ja IAS 39 muudatused pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine“ - (rakendub 1. oktoobril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 16 pärast 30. juunit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele“ - (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 17 pärast 31. oktoobrit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad“ - (rakendub edasiulatavalt klientide poolt varade üleandmisele, mis toimuvad 1. juulil 2009 või hiljem, varasem rakendamine lubatud; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 18 pärast 31. oktoobrit 2009 algavatele aruandeaastatele, varasem rakendamine lubatud).

„Märkimisõiguste emissioonide klassifitseerimine“ – IAS 32 muudatus, välja antud oktoobris 2009 - (rakendub 1. veebruaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“, muudetud jaanuaris 2008 - (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRS 3 „Äriühendused“, muudetud jaanuaris 2008 - (rakendub äriühendustele omandamiskuupäevaga esimesel aruandeaastal, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem).

IFRS 5 „Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad“ muudatus (ja kaasnevad muudatused IFRS 1-s) (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid“ – IAS 39 muudatused, välja antud märtsis 2009 - (rakendub tagasiulatavalt 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRS 1 „Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine“, muudetud detsembris 2008 - (rakendub IFRS esmarakendamise aruannetele, mis koostatakse 1. juulil 2009 või hiljem algava perioodi kohta; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub muudetud IFRS 1 pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeaastatele, varasem rakendamine lubatud).

„Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud“ - IFRS 2 muudatused - (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Täiendavad erandid esmarakendajatele“ - IFRS 1 muudatused - (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

„Muudatused IFRS-des“, välja antud aprillis 2009 - (IFRS 2, IAS 38, IFRIC 9 ja IFRIC 16 muudatused rakenduvad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakenduvad muudatused pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele).

Standardi IAS 24 „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine“ muudatus, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“ osa 1: klassifitseerimine ja mõõtmine, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRIC 19, „Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega“ (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRIC 14 muudatus „Minimaalse rahastamisnõude ettemaksed“ – (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRS 1 muudatus „Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel“ - (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

„Muudatused IFRS-des“, (välja antud mais 2010, erinevate standartite rakendumiskuupäevad erinevad, kuid enamus muudatusi jõustub aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2011 või hiljem, muudatused ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Välja arvatud eelpoolmainitud olukorrad, ei mõjuta uued standardid ja tõlgendused oluliselt Ettevõtte finantsaruandeid.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

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

(a) Tururisk

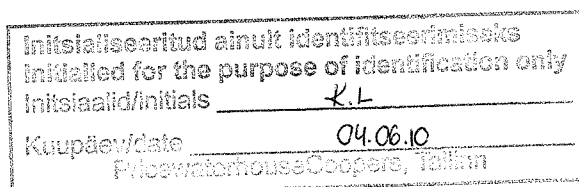
(i) Valuutarisk

Ettevõtte tegutseb Eestis ning on avatud valuutariskide ees, mis võivad peamiselt tekkida Eesti krooni ja Euro omavahelistest kursimuutustest.

Ettevõtte omanike poolt tehti investeering 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 investeeringud ja väljamaksed toimusid kas Eesti kroonides või Eurodes. Eesti krooni kurss on fikseeritud Euro suhtes, suhtega 1 EUR = 15,6466 EEK, alates Euro kasutuselevõtmisest Euroopa Liidus.

Sellest tulenevalt kaasneb ettevõtte tegevusega valuutarisk, mis lähtub võimalikust Eesti krooni revalveerimisest / devalveerimisest Euro suhtes. Finantsvarad summas 2 716 tuhat Eesti krooni on määratud Eesti kroonides ja summas 56 tuhat Eesti krooni oli määratud Eurodes (31. detsember 2008: finantsvarad summas 2 621 tuhat Eesti krooni oli kõik määratud Eesti kroonides).

Ettevõtte kohustused summas 4 295 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 8 295 tuhat Eesti krooni) on määratud Euros ja summas 589 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 209 tuhat Eesti krooni) Eesti kroonides.



2009. ja 2008. aastal ei olnud Ettevõtte avatud ühestki teisest valuutast tulenevale riskile.

(ii) **Hinnarisk**

Ettevõtte on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi hindade muutumise riskile. Ettevõtte ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale tururiskile, kuna tal ei ole väärtpapereid.

(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 pikaajalisest 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 2,8%.

Kui muutuva intressimääraga laenul muutuks intressimäär 10 baaspunkti võrra kõrgemaks/madalamaks, siis seisuga 31. detsember 2009 oleks kõigi teiste muutujate samaks jäämise korral puhaskasum olnud 6 tuhat krooni väiksem/suurem (31. detsember 2008: 8 tuhat krooni) kõrgema/madalama muutuva pangalaenu intressimäär tulemusel.

Nõuded ja võlad on intressivabad. Nõuded ja võlad on realiseeritavad aasta jooksul.

(b) **Krediidirisk**

Krediidirisk tekib Ettevõttele rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest, kuid ka lühi- ja pikaajalistest nõuetest ja tasumata arvetest, 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 2009 ja 31. Detsember 2008 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting Baa3 Moody's Investor Service hinnangul). Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2009 on 2 772 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 2 621 tuhat Eesti krooni).

(c) **Likviidsusrisk**

2008. ja 2009. aastal finantseeriti Ettevõtte kogu käibekapitali ja investeeringute vajadused läbi osanike investeeringute ja pangalaenude (tagasimaksetähtaeg 18. aprill 2011). Rosamil OÜ kohustused summas 589 (2008: 209) tuhat Eesti krooni kuuluvad tasumisele 2010 aasta jooksul (lisa 10). Ettevõttel on lühiajalisi nõudeid summas 567 (2008: 49) tuhat Eesti krooni, mis laekuvad 2010 aasta jooksul (lisa 5).

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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialiaid/initials <u>K.L</u>
Kuupäev/date <u>04.06.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

3.3 Jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju

2009. aastal mõjutas kinnisvarasektorit jätkuvalt ülemaailmne finants- ja majanduskriis. Suurriikide rahasüstide toel pöördus maailmamajandus aasta lõpus siiski tõusule ning neljandas kvartalis näitas positiivseid kasvunumbreid ka Eesti majandus.

Majanduskasvu mõju kinnisvarasektorile ilmneb tavaliselt mõningase hiline misega. Siiski on juba täna märgata klientide suurenenud nõudlust kvaliteetsete lao- ja tootmispindade järele. Ootame 2010. aastal Eesti kinnisvaraturul taas aktiivsemat tegevust tööstuspindade arendamisel eelkõige tootmisettevõtete jaoks.

Mõju likviidsusele

Pankadevahelise finantseerimise maht on hiljuti oluliselt vähenenud. Seetõttu ei pruugi Ettevõtte olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks.

Õiglase väärtuse kajastatud kinnistu hindamine

Globaalsete finantsturgude hiljutine volatiilsus on oluliselt mõjutanud mitmete kinnisvaraliikide turgu Eestis. Vastavalt IAS 40 võetakse õiglase väärtuse 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.

Seoses Ettevõtte tugeva finantsseisundiga usub Juhtkond kindlalt, et vaatamata globaalsele likviidsuskriisile on Ettevõtte jätkusuutlik praegustes tingimustes.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials <u>K.L</u>
Kuupäev/date <u>04.06.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

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. Hinnangud ja ootused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse finanseisundi aruandelistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, on ära toodud jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju hindamise juures punktis 3.3. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel tehtud hinnangud on kajastatud lisa 8.

Olulised hinnangud Ettevõtte arvestuspõhimõtete rakendamisel

Erinevused kinnisvarainvesteeringute, omaniku poolt kasutatava kinnisvara ja edasimüügiks arendatud kinnisvara vahel

Ettevõtte määratleb, kas kinnisvara klassifitseerub kinnisvarainvesteeringuks. Selle hinnangu tegemisel võtab Ettevõtte arvesse kas kinnisvara genereerib suurema osa rahavoost iseseisvalt muudest ettevõtte poolt kasutatavatest varadest. Omaniku poolt kasutatav kinnisvara genereerib rahavooge, mis ei ole seotud ainult kinnisvaraga, vaid ka muude tootmis- või tarneprotsessis kasutatavate varadega.

Mõned kinnisvarad soetatakse eesmärgiga arendada need välja ja hakata tulevikus kasutama kui kinnisvarainvesteeringuid. Teiste kinnisvarade puhul (eelkõige maa puhul) soetatakse need esialgselt eesmärgiga hoida neid väärtuse kasvu eesmärgil või võib olla ebaselge soetuse hetkel, mis on konkreetse kinnisvara parim kasutus, seda analüüsitakse ja hinnatakse järgnevatel perioodidel ning alles siis teeb juhtkond vastava hinnangu tuleviku kasutuse osas. Kui juhtkond on soetuse hetkel kindel, et kinnisvara läbib arendusprotsessi ja seejärel võetakse tulevikus kasutusse kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kinnisvara soetuse hetkel kui kinnisvarainvesteeringut. Kui juhtkonnal puudub piisav kindlus soetatud kinnisvara tuleviku kasutuse kohta, teeb ettevõtte juhtkond hinnangu oma parimast teadmisest lähtuvalt ning sellele baseerudes toimub kinnisvara esmane kajastamine: a) kinnisvara, mida arendatakse müügiks – varudena, b) kinnisvara mida arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna (välja rentida) – kinnisvarainvesteeringuna, c) kinnisvara, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil – kinnisvarainvesteeringuna.

5 Nõuded ja ettemaksud

Seisuga 31. detsember 2009 on Ettevõttel allutatud laenude sissenõudmisest tulenev nõue osaniku vastu summas 520 tuhat Eesti krooni (lisa 12) ning käibemaksu ettemaksust summas 47 (31. detsember 2008: 49, 1. jaanuar 2008: 53) tuhat Eesti krooni (lisa 6). Seisuga 1. jaanuar 2008 on Ettevõttel allutatud laenude sissenõudmisest tulenev nõue osaniku vastu summas 200 tuhat Eesti krooni. Seisuga 31. detsember 2008 ja 1. jaanuar 2008 oli nõudena kajastatud ka ettemaks hankijale summas 2 050 tuhat krooni, mis seisuga 31. detsember 2009 on ümberklassifitseeritud pikaajaliseks laenuks intressiga 5% (lisa 7).

6 Maksud

Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2009 käibemaksu ettemaks summas 47 tuhat Eesti krooni, seisuga 31. detsember 2008 summas 49 tuhat Eesti krooni ning seisuga 1. jaanuar 2008 53 tuhat Eesti krooni (lisa 5). 2009. aastal tagastas Maksuamet käibemaksu summas 229 tuhat Eesti krooni, 2008. aastal summas 96 tuhat Eesti krooni ja 2007. aastal 256 tuhat krooni.

7 Pikaajalised nõuded

Pikaajalise nõudena on kajastatud laenuõue summa 2 000 tuhat krooni, mis seisuga 31.12.2008 oli kajastatud ettemaksuna (lisa 5). 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 31.12.2011. 2009 aasta eest kogunenud intressid summas 12 tuhat krooni kuuluvad koos järgmistel perioodidel koguneva intressiga maksmisele laenuperioodi lõpus ning on seega kajastatud pikaajalise nõudena.

Ettevõtte hinnangul ei kaasne laenuõudega olulist krediidiriski.

Pikaajalise nõude väärtus ei erine oluliselt selle finantsseisundi aruandelisest väärtusest.

8 Kinnisvarainvesteeringud

	2009	2008	2007
Aasta alguses	171 696	289 462	16 629
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele	-66 151	-117 795	272 774
Lisakulutused	555	29	59
Aasta lõpus	106 100	171 696	289 462

Rosamil OÜ kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International OÜ. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude meetodil, kuna kinnisvaral on selge arenduskontseptsioon ja tulevase rahavoogusid on võimalik hinnata piisava kindlusega.

Hinnangu tulemusel oli kinnistu eeldatav õiglane hind seisuga 31. detsember 2009 106 100 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 171 696 tuhat Eesti krooni, 1. jaanuar 2008: 289 462 tuhat Eesti krooni). Sellest väärtusest lähtus ettevõtte juhtkond kinnisvarainvesteeringu hindamisel ja kajastamisel käesolevas aruandes.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: renditulu kasv aastas 0-3,5% (2010 0%, 2011 2%, 2012-2015 3%, 2016-2018 3,5%), ehituskulude kasv aastas 0-5% (2010 0%, 2011 1%, 2012 1,5%, 2013 3,5%, 2014-2015 4,5%, 2016-2018 5%), väljarenditavate pindade vakants peale stabiliseerumist 5% (2008: 5%), diskontomäär arendusfaasis 15,3% (2008: 16,3%) ja peale arenduse lõppemist rendiprojekti faasis 11,3% (2008: 16,3%). Kogu planeeritava arenduse renditava pinna ulatus on 161 843 ruutmeetrit (2008: 163 200 ruutmeetrit), mis on kogu ulatuses plaanitud arendada laopindadeks. Esimesed pinnad planeeritakse rendile anda 2013. aasta teises kvartalis (2008: 2011. aasta esimeses kvartalis). Hinnang on tehtud kasutades 9 aasta kohta planeeritud rahavoogusid aastatel 2010-2018 (2008: 2009-2017).

2007. aastal algatatud detailplaneering kinnitati Rae Vallavolikogu otsusega 08.12.2009.

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eeldustele on järgnev:

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialid/Initials <u>K.L</u>
Kuupäev/date <u>04.06.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	Mõju	
	2009	2008
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1pp võrra	-14 468	-21 093
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1pp võrra	15 696	22 759
Rendihindade kasv 10%	71 683	82 950
Rendihindade langus 10%	-71 659	-82 950
Ehituskulude kasv 10% võrra	-54 525	-65 781
Ehituskulude langus 10% võrra	54 549	65 781
Vakantsuse tõus 1pp võrra (6%)	-6 591	-7 099
Vakantsuse langus 1pp võrra (4%)	6 615	7 099

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 109 tuhat Eesti krooni ning 2008. aastal 149 tuhat Eesti krooni (lisa 13).

Seisuga 31. detsember 2009, 31. detsember 2008 ja 1. jaanuar 2008 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 10 146 500 EEK Swedbank AS kasuks. Lisaks on 5st kinnistust 3 (kokku suurusega 17,6481 ha) koormatud täiendava hüpoteegiga summas 7 943 000 EEK samuti Swedbank AS kasuks.

Eelpool toodule lisaks on 3 kinnistut (kokku suurusega 22,8981 ha) koormatud eelmärkega hüpoteegi sissekande tagamiseks summas 10 000 000 EEK Rae valla kasuks. Hüpoteegid seati pangalaenu tagatiseks (lisa 9). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli seisuga 31. detsember 2009 106 100 tuhat Eesti krooni, seisuga 31. detsember 2008 171 696 tuhat Eesti krooni ja seisuga 1. jaanuar 2008 289 462 tuhat Eesti krooni.

9 Laenud

Seisuga 31. detsember 2009	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat
Swedbank AS	4 295	0	4 295
Seisuga 31. detsember 2008	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat
Swedbank AS	8 295	8 295	0
Seisuga 1. jaanuar 2008	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat
Swedbank AS	8 295	0	8 295

Seisuga 31. detsember 2009 on kajastatud pikaajalise laenukohustusena pangalaenu summas 4 295 tuhat krooni. Pangalaenu summas 8 295 tuhat krooni saadi 2006. aastal ja tagastamise tähtaeg oli 18. aprill 2009. 17. aprillil 2009 sõlmiti Swedbank AS-ga laenulepingu lisa, mille kohaselt pikendati laenu tähtaega

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. L.
 Kuupäev/date 04.06.10
 Pildivaleloone/Coopers, Tallinn

18. aprillini 2011 ja samas maksti osaliselt laenu tagasi summas 4 000 000 krooni. Laenu intressimäär kuni 05. augustini 2008 oli 6 kuu EURIBOR + 2,2% ning alates sellest 6 kuu EURIBOR + 2,8%.

2009. aastal maksti laenult intresse summas 353 tuhat krooni (2008: 609 tuhat krooni). 2009. aasta arvestuslik intressikulu oli 337 tuhat krooni (2008: 612 tuhat krooni) (lisa 14). Seisuga 31. detsember 2009.a. on tasumata arvestuslik intress laenult 6 tuhat krooni (31. detsember 2008: 24 tuhat krooni) (lisa 10).

2009. aastal saadi AS-st Trigon Capital lühiajalist intressita laenu kogusummas 2 080 tuhat krooni, mis aruandeaasta jooksul tagastati.

Seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 oli pangalaen tagatud kinnisvarainvesteeringuga, mis oli koormatud hüpoteegiga Swedbank AS kasuks (lisa 8).

Perioodi jooksul ja finantsseisundi aruande päeval ei ole laenutingimusi rikutud.

Laenude õiglane väärtus ei erine oluliselt nende finantsseisundi aruandelisest väärtusest.

10 Kohustused tarnijatele ja muud kohustused

	31. detsembril 2009	31. detsembril 2008	1. jaanuaril 2008
Võlad tarnijatele (muud)	466	0	0
Muud võlad (seotud osapooled) (lisa17)	117	115	115
Intressivõlad (lisa 9)	6	24	21
Muud võlad	0	70	0
	<u>589</u>	<u>209</u>	<u>136</u>

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

11 Osakapital

	31. detsembril 2009	31. detsembril 2008	1. jaanuaril 2008
Osade arv	1	1	1
Ühe osa nominaalväärtus	50	50	50
Osade arv	1	1	1
Ühe osa nominaalväärtus	30	30	30
Osade arv	2	2	2
Ühe osa nominaalväärtus	10	10	10
Emiteeritud osakapital	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

Ettevõtte osakapital seisuga 31. detsember 2009, 31. detsember 2008 ja 1. jaanuaril 2008 ulatus 100 tuhande Eesti kroonini. Seisuga 31. detsember 2009, 31. detsember 2008 ja 1. jaanuar 2008 on Ettevõttel 4 osa nominaalväärtusega 50 tuhat Eesti krooni ühel osal, 30 tuhat Eesti krooni ühel osal ja 10 tuhat Eesti krooni kahel osal. Vastavalt põhikirjale on Rosamii OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 100 tuhat Eesti krooni ja maksimumsuuruseks 400 tuhat Eesti krooni.

Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 ulatus 86 678 tuhande Eesti kroonini (31. detsember 2008: 153 703 tuhande Eesti kroonini, 1. jaanuar 2008: 272 643 tuhande Eesti kroonini). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 68 476 tuhat Eesti krooni. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 18 202 tuhat Eesti krooni. Seisuga 31. detsember 2008 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 121 425 tuhat Eesti krooni ja kaasneva tulumaksu summa olnud 32 278 tuhat Eesti krooni. Seisuga 1. jaanuar 2008 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 212 662 tuhat Eesti krooni ja kaasneva tulumaksu summa olnud 59 981 tuhat Eesti krooni.

12 Muud reservid

Muude reservidena kajastatakse osanike poolt 0% intressimääraga antud allutatud laenu. Seisuga 31. detsember 2008 ja sisuga 1. jaanuari 2008 oli osanike poolt antud laenude summa 12 000 tuhat krooni. 2009. aastal andsid osanikud täiendavat allutatud laenu summas 5 200 tuhat krooni, mis on arande kinnitamise hetkeks kõik laekunud. Seisuga 31. detsember 2009 on osanike poolt antud laenude summa 17 200 tuhat krooni.

Allutatud laenu on osanikud andnud vastavalt iga osaniku osalusele.

13 Tegevuskulud

	2009	2008
Konsultatsioonikulud (lisa 17)	391	401
Kinnisvara hindamine (lisa 8)	109	149
Riigilõivud ja notaritasud	33	0
Muud kulud	5	4
	<u>538</u>	<u>554</u>

14 Finantstulud ja -kulud

	2009	2008
Intressitulu laenudelt	12	0
Intressitulu pangadeposiitidelt	1	21
Intressitulu pangakontolt	1	1
Intressikulu (lisa 9)	-337	-612
Muud finantskulud	-10	0
Kahjum välisvaluutatehingutest	-3	-1
	<u>-336</u>	<u>-591</u>

15 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust 3 kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2009. ja 2008. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>K.L.</u>
Kuupäev/date	<u>04.06.10</u>
Päevakohane/Coopers, Tallinn	

16 Rahavood äritegevusest

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Puhaskahjum	-67 025	-118 940
<u>Korrigeerimised:</u>		
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele (lisa 8)	66 151	117 795
Intrassitulu (lisa 14)	-14	-22
Intrassikulu (lisa 14)	336	612
Kahjum välisvaluutatehingutest	-3	-1
Muutused käibekapitalis:		
Nõuded ja ettemaksed	-468	3
Kohustused tarnijatele ja muud kohustused	397	71
Korrigeeritud rahavood äritegevusest kokku	-626	-482

17 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- 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 ärilistele otsustele.

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

Trigon Capital AS	2009	2008
Juhtimistasu (lisa 13)	391	401
Edasitehtavad kulud	70	78
	461	479

Vastavalt juhtimislepingule Ettevõtte ja Trigon Capital AS-i vahel on juhtimistasu suuruseks 98 tuhat Eesti krooni kvartalis.

2009. aastal toimunud allutatud laenu sissenõudmisest osanikelt on Ettevõttel seisuga 31.12.2009 nõue ühe osaniku vastu summas 520 tuhat Eesti krooni (lisa 5), mis käesoleva aruande koostamise seisuga on kõik tasutud. (lisa 12). Seisuga 1.01.2008 oli Ettevõttel nõue ühe osaniku vastu summas 200 tuhat Eesti krooni (lisa 5), mis maksti 2008. aastal.

Kohustused seotud osapooltele:

	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Juhtimistasu	117	115	115
	117	115	115

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.

Initsiaalidega ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.L
 Kuupäev/date 04.06.10
 Põhikontrollija/Inspector, Tallinn

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rosamil osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Rosamil (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2009, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad auditori 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning 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 arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte on omanikelt 2006. kuni 2009. aastal saanud intressivabad laenud kajastanud omakapitaliinstrumentidena, omakapitali real „muud reservid“ summas 17 200 tuhat krooni 31. detsembri 2009 seisuga, 12 000 tuhat krooni 31. detsembri 2008 seisuga ja 11 800 tuhat krooni 1. jaanuari 2008 seisuga. Meile esitatud laenulepingute kohaselt kuuluvad laenud tagasimaksmisele 22. mail 2011. Kuna ettevõtte on lepinguline kohustus laenude tasumiseks, siis meie hinnangul tuleb eelpool nimetatud laenud kajastada finantskohustusena, mis oleks laenu saamisel tulnud arvele võtta maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades laenuperioodi jooksul intressikulu lähtuvalt laenu sisemisest intressimäärast. Sellest tulenevalt tuleks ettevõtte omakapitali vähendada ja kohustusi suurendada 16 026 tuhande krooni võrra 31. detsembri 2009 seisuga, 10 628 tuhande krooni võrra 31. detsembri 2008 seisuga ja 10 101 tuhande krooni võrra 1. jaanuari 2008 seisuga ning 2009. ja 2008. aasta kahjumeid suurendada vastavalt 712 tuhande krooni ja 526 tuhande krooni võrra.

Märkusega arvamus

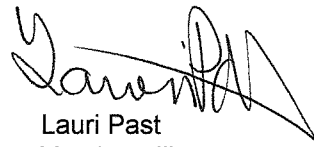
Meie arvates, välja arvatud lõigus *Märkusega arvamuse avaldamise alus* kirjeldatud asjaolude mõju raamatupidamise aastaaruandele, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust, juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 8, milles on toodud ettevõtte varade mahust 97,5% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused.



Ago Vilu
AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor

4. juuni 2010

Kahjumi katmise ettepanek

Rosamil OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2009. aasta puhaskahjum summas 67 025 tuhat Eesti krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.



Ülo Adamson

Juhatuse liige

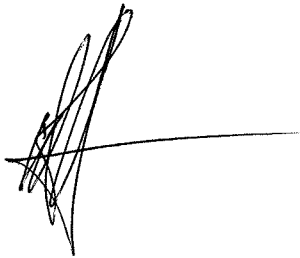


Aivar Kemp

Juhatuse liige

Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele

Rosamil OÜ 2009. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega
29.06..... 2010, allkirjastamine29.06..... 2010:



Ülo Adamson

Juhatuse liige



Aivar Kemp

Juhatuse liige

Rosamil OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2009
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	0 krooni
	Müügitulu kokku	0 krooni

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Rosamil (registrikood: 11192238) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Annika Hoff	Sisestaja	29.06.2010

Sidevahendid

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