

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Roosi OÜ

registrikood: 11937230

tänava/talu nimi, Tatari 56/58

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10134

telefon: +372 6057230

faks: +372 6057231

e-posti aadress: jaanus@roosi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Roosi OÜ on registreeritud Tallinna Linnakohtu Registriosakonnas (äriregistris) 6. mail 2010.

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara arendamine, edendamine ja aktiivne haldustegevus, samuti kõik muud kinnisvaraga seotud teenused ning aktiivne kinnisvaraprojektide juhtimine. Alates registreerimisest on Roosi OÜ aktiivselt otsinud investeerimisprojekte Eestis, sealhulgas on osaletud erinevatel kinnisvara enampakkumistel.

2010.aasta detsembris võitis ettevõtte Riigi Kinnisvara AS-i poolt korraldatud enampakkumise ning ostis kolm kinnistut Tallinna kesklinnas kogupindalaga 12361 ruutmeetrit. Kinnistutel asub mitmeid hooned, mis on osaliselt välja üüritud, kusjuures üürile antud ruumide proportsionaalne osa suureneb järjepidevalt aastast aastasse.

Aastatel 2011-2015 on nii oma töötajatega kui sisseostetud remonditeenustena märkimisväärses ulatuses renoveeritud olemasolevate hoonete erinevaid osasid. Parenduste tulemusel on üüritulu igal aastal kasvanud ning eeldatavasti jätkub sama ka 2016.aastal. Lisaks renditegevusele on analüüsimisel kinnistute arendamise erinevad võimalused ning on alustatud detailplaneeringu protsessi.

2015. aastal oli Roosi OÜ-l keskmiselt 5 täistööajaga töötajat (sh Jaanus Mugu - tegevjuht ning ainuke juhatuse liige). Aruandeperioodi töötasude kogusumma koos sotsiaalmaksudega oli 147 064 eurot.

2016.aastaks ei ole ettevõtte tegevuses olulisi muutusi planeeritud.

Peamised finantsarvud	2015	2014	2013	2012	2011
Tulu kasv	29%	32%	62%	81%	100%
Brutokasumi määr	83%	79%	-	-	-
Puhaskahjum (tuhat eurot)	120,5	33,2	-37,8	-167,4	-171,2
Kahjumi/Kasumi kasv	263%	188%	-77%	-2%	557%
Puhasrentaabilus	30,4%	10,8%	-16,3%	-116,7%	-216,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,12	1,91	1,97	0,61	1,60
ROA	4,3%	1,3%	-1,5%	-6,9%	-7,01%
ROE	41,9%	19,9%	-28,3%	-97,7%	-88,3%

Suhtarvude arvutamiseks kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (aruandeperioodi müügitulu - võrdlusperioodi müügitulu) / võrdlusperioodi müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (aruandeperioodi puhaskasum - võrdlusperioodi puhaskasum) / võrdlusperioodi puhaskasum * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	252 023	210 547	
Nõuded ja ettemaksed	16 159	17 343	2
Kokku käibevara	268 182	227 890	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 550 137	2 396 913	4
Materiaalne põhivara	3 175	3 891	5
Kokku põhivara	2 553 312	2 400 804	
Kokku varad	2 821 494	2 628 694	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	126 442	119 567	7
Kokku lühiajalised kohustused	126 442	119 567	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 969 531	1 969 531	6
Võlad ja ettemaksed	438 203	372 755	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 407 734	2 342 286	
Kokku kohustused	2 534 176	2 461 853	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Ülekurss	26 101	26 101	
Muud reservid	500 000	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-369 260	-402 455	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 477	33 195	
Kokku omakapital	287 318	166 841	
Kokku kohustused ja omakapital	2 821 494	2 628 694	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	396 164	306 286	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 404	-65 357	10
Brutokasum (-kahjum)	329 760	240 929	
Turustuskulud	-4 449	-7 008	
Üldhalduskulud	-148 950	-145 316	11
Muud äritulud	9 624	14 545	
Muud ärikulud	-15	0	
Ärikasum (kahjum)	185 970	103 150	
Intressikulud	-65 448	-70 017	13
Muud finantstulud ja -kulud	-45	62	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	120 477	33 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 477	33 195	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	185 970	103 150	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	30 555	28 108	4,5
Kokku korrigeerimised	30 555	28 108	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 184	-105	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 875	34 597	
Laekunud intressid	23	60	
Muud rahavood äritegevusest	-68	0	
Kokku rahavood äritegevusest	224 539	165 810	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 338	-4 183	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-181 725	-101 092	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-183 063	-105 275	
Kokku rahavood	41 476	60 535	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	210 547	150 012	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 476	60 535	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	252 023	210 547	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	10 000	26 101	500 000	-402 455	133 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)				33 195	33 195
31.12.2014	10 000	26 101	500 000	-369 260	166 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)				120 477	120 477
31.12.2015	10 000	26 101	500 000	-248 783	287 318

Vastavalt äriseadustikule, osanike otsusele ja ettevõtte põhikirjale moodustati 2012.aastal Roosi OÜ-s vabatahtlik reservkapital 500 000 euro ulatuses. Reservkapital moodustati osanike laenude omakapitaliks konverteerimise teel. Vabatahtlikku reservkapitali kantud laenudelt intressi ei arvestata.

Vabatahtlikku reservkapitali võib lõpetada osanike otsusega ning muude reservi moodustamise otsuses ette nähtud tingimuste saabumisel või eesmärkide täitmisel, kuid üksnes tingimusel, et netovara suurus vastab ka vabatahtliku reservkapitali lõpetamise järgselt seaduses sätestatud nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Roosi OÜ kasutab kasumiaruannet skeem 2 ja esitab rahavoogude aruande kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjektid (maa või hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Parendused, mis taastavad või säilitavad vara esialgset funktsionaalsust (nt. hooldus- ja remondikulud), kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringute kulumi arvestamisel on rakendatud järgmisi kulumimäärasid:

Maa 0%

Hooned 2%

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kasutusele võtmise hetkel kantakse kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sisaldab tollimakse ja muid mittetagastatavaid makse) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalselt põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalselt põhivaralt arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil, lähtudes tema eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid	4-7 aastat
Arvutid jm inventar	3 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule oli äriühingutel kuni 2012 aastani kohustus moodustada reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele. Alates 2012.aastast ei ole Roosi OÜ põhikirjas kohustusliku reservkapitali moodustamist enam ette nähtud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Muude ärituludena näidatakse tulusid ebaregulaarsetest või mittetavapärastest tehingutest, mida ei saa käsitleda müügituluna ettevõtte tavapärasest peamisest tegevusest (nt hüvitsed rentnikelt nende poolt renditud ruumidele tekitatud kahjude katteks, viivised ja muud tulud). Sellised tulud kajastatakse raamatupidamisarvestuses siis, kui tehing on tehingu kõikide osapoolte poolt aktsepteeritud või peale tulu saamisega seotud lepinguliste tingimuste täitumist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebatõenäoline. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte jaotamata kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasum maksustatakse maksumääraga 20/80 (kuni 31.12.2014 oli maksumäär 21/79) hetkel, mil seda jaotatakse (dividendidena või muul viisil). Kasumi jaotamisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui kasumi jaotamine (dividendid) välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- 1) tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid, nende lähedasi perekonnaliikmeid (abikaasa või otsejoones sugulane) ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- 2) emaettevõtet, tütar- ja sidusettevõtteid ning teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) olulise osalusega erasikust omanikke (üle 10%, v.a. juhul kui neil puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele),

nende lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 338	15 338	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	307	307	3
Muud nõuded	167	167	
Ettemaksed	347	347	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 159	16 159	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 219	14 219	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 410	2 410	3
Muud nõuded	619	619	
Ettemaksed	95	95	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 343	17 343	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 012		111
Käibemaks		4 302		5 048
Üksikisiku tulumaks		2 889		3 217
Sotsiaalmaks		5 497		5 985
Kohustuslik kogumispension		253		256
Töötuskindlustusmaksed		392		493
Ettemaksukonto jääk	307		2 410	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	307	14 345	2 410	15 110

Maksuvõlgade ja -ettemaksete summad on toodud vastavalt ka lisades 2 ja 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 090 681	1 311 768	2 402 449
Akumuleeritud kulum	0	-80 229	-80 229
Jääkmaksumus	1 090 681	1 231 539	2 322 220
Ostud ja parendused		101 092	101 092
Amortisatsioonikulu		-26 399	-26 399
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 090 681	1 412 860	2 503 541
Akumuleeritud kulum	0	-106 628	-106 628
Jääkmaksumus	1 090 681	1 306 232	2 396 913
Ostud ja parendused		181 725	181 725
Amortisatsioonikulu		-28 501	-28 501
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 090 681	1 594 585	2 685 266
Akumuleeritud kulum	0	-135 129	-135 129
Jääkmaksumus	1 090 681	1 459 456	2 550 137

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	378 741	303 503
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-28 165	-25 997

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summa on toodud ka lisa 9.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	4 000	4 000	0	4 000
Akumuleeritud kulum	-2 584	-2 584	0	-2 584
Jääkmaksumus	1 416	1 416	0	1 416
Ostud ja parendused			4 183	4 183
Amortisatsioonikulu	-1 000	-1 000	-708	-1 708
31.12.2014				
Soetusmaksumus	4 000	4 000	4 183	8 183
Akumuleeritud kulum	-3 584	-3 584	-708	-4 292
Jääkmaksumus	416	416	3 475	3 891
Ostud ja parendused	0	0	1 338	1 338
Amortisatsioonikulu	-416	-416	-1 638	-2 054
31.12.2015				
Soetusmaksumus	4 000	4 000	5 521	9 521
Akumuleeritud kulum	-4 000	-4 000	-2 346	-6 346
Jääkmaksumus	0	0	3 175	3 175

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	188 745		188 745		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Laen osanikult	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Laen muult kreditorilt	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Laen osanikult	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Laen osanikult	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Laen osanikult	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 969 531		1 969 531				
Laenukohustused kokku	1 969 531		1 969 531				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	188 745		188 745		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Laen osanikult	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Laen muult kreditorilt	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Laen osanikult	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Laen osanikult	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Laen osanikult	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 969 531		1 969 531				
Laenukohustused kokku	1 969 531		1 969 531				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	1 090 681	1 090 681
Ehitised	1 459 456	1 306 232
Kokku	2 550 137	2 396 913

Soetatud kinnisvarainvesteeringutele (3 kinnistut - vt lisa 4) on kreditoride kasuks seatud ühishüpoteek summas 2 miljonit eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 802	17 802		
Võlad töövõtjatele	17 874	17 874		
Maksuvõlad	14 345	14 345		3
Intressivõlad	438 203		438 203	13
Muud lühiajalised kohustused	76 421	76 421		
Kokku võlad ja ettemaksed	564 645	126 442	438 203	

	31.12.2014	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 768	17 768		
Võlad töövõtjatele	13 339	13 339		
Maksuvõlad	15 110	15 110		3
Saadud ettemaksed	7 339	7 339		
Intressivõlad	372 755		372 755	13
Muud lühiajalised kohustused	66 011	66 011		
Kokku võlad ja ettemaksed	492 322	119 567	372 755	

Muud lühiajalised kohustused koosnevad peamiselt tagatisdeposiitidest, mis on kogutud Roosi OÜ omandis olevatel kinnistutel ruume kasutatavalt rentnikelt, et tagada rentnike poolsete kohustuste täitmist rendileandja ees. Tagatisdeposiit tagastatakse rentnikule, kui rendisuhe on lõpetatud kooskõlas rendilepinguga ning ilma rendileandjale kahjusid põhjustamata.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	8	8

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	396 164	306 286	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	396 164	306 286	
Kokku müügitulu	396 164	306 286	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide üürileandmine	378 741	303 503	4
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud	17 423	2 783	
Kokku müügitulu	396 164	306 286	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Energia	0	-1 006	
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 141	13 141	
Tööjõukulud	7 685	11 252	12
Amortisatsioonikulu	30 555	28 108	4,5
Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud	15 023	13 631	
Muud kommunaalteenused	0	231	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	66 404	65 357	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	80	
Tööjõukulud	60 705	83 889	12
Administratiivkulud	10 698	4 347	
Reisikulud, majutus ja nendega seotud maksud	43 952	31 219	
Kindlustused	4 246	4 259	
Transpordi ja sõidukitega seotud kulud	7 556	3 430	
Mitmesugused teenused	21 793	18 092	
Kokku üldhalduskulud	148 950	145 316	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	109 975	94 509	
Sotsiaalmaksud	37 089	32 116	
Kokku tööjõukulud	147 064	126 625	10,11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5	

2015.aasta jooksul on Roosi OÜ töötajad teostanud ettevõtte poolt omataval kinnistutel renoveerimistöid 78 674 euro ulatuses (sh töötasuga seotud sotsiaalmaksud), mis on parendusena kapitaliseeritud ning seisuga 31.12.2015 kajastuvad bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel (2014.aastal 31 484 eurot).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	824 844	0	802 369
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 582 890	0	1 539 917

2015	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	57 215	50 828

Käesolevas lisas esitatud ostutehinguid (4000 eurot) on loetud tehinguteks seotud isikutega seetõttu, et ettevõtete juhatustesse kuulub sama isik - Jaanus Mugu (tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad). Ülalloetletud kohustused on omanikelt ning nendega seotud ettevõtetelt saadud laenuid ning nendelt laenuidelt arvestatud intress (vt lisa 6).

Seotud isikutelt saadud laenuidelt arvestati 2015.aastal intresse summas 65 448 eurot ning 2014.aastal 70 017 eurot. Aastatel 2011-2015 laenuintresse tasutud ei ole.

ARUANDE ALLKIRJAD

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2015 lõppenud ning perioodi
01.01.2015 kuni 31.12.2015 hõlmava majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Ametikoht

Kuupäev ja allkiri

Jaanus Mugu

juhataja

 12.02.2016

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2015

end of the financial year: 31.12.2015

business name: Roosi OÜ

register code: 11937230

street, building, apartment, farm: Tatari 56/58

linn: Tallinn

county: Harju maakond

postal code: 10134

telephone: +372 6057230

fax: +372 6057231

e-mail address: jaanus@roosi.ee

Table of contents

Management report	3
The annual accounts	4
Statement of financial position	4
Income statement	5
Statement of cash flows	6
Statement of changes in equity	7
Notes	8
Note 1 Accounting policies	8
Note 2 Receivables and prepayments	10
Note 3 Tax prepayments and liabilities	10
Note 4 Investment property	11
Note 5 Property, plant and equipment	12
Note 6 Loan commitments	13
Note 7 Payables and prepayments	14
Note 8 Share capital	14
Note 9 Net sales	15
Note 10 Cost of goods sold	15
Note 11 Administrative expense	15
Note 12 Labor expense	16
Note 13 Related parties	16
Signatures	17
Sworn auditor's report	18

Management report

Roosi OÜ has been registered at Tallinn City Court on 6th of May 2010.

The main activities of Roosi OÜ are development, promotion and active management of real estate properties and all other services and active management spheres related to the real estate. Since its establishment Roosi OÜ has been actively searching for investment projects in Estonia including attending various real estate sale tenders.

In December 2010 the company won the sales tender conducted by Riigi Kinnisvara AS and purchased 3 plots in the very central area of Tallinn consisting of 12,361 square meters. Several buildings are located on these plots which are partly rented out for different purposes whereas a bigger proportion of rooms is rented out from year to year.

During the years 2011-2015 Roosi OÜ has performed major renovations both with own employees as with subcontractors in various parts of existing buildings. Following the improvements the increase in rent revenue has occurred every year and can be further expected for the year 2016. In addition to rent activities the company is analysing different development options for the properties and has started the detail planning process.

During the year 2015 there were 5 full-time employees (incl Jaanus Mugu - the General Manager and sole member of the management board) working for Roosi OÜ in average. The total employment cost for the period including all social security charges was 147 064 euros.

No major changes are planned for company's activities during the year 2016.

Main financial ratios	2015	2014	2013	2012	2011
Revenue growth (%)	29%	32%	62%	81%	100%
Gross profit ratio (%)	83%	79%	-	-	-
Profit / loss for the year (th.EUR)	120,5	33,2	-37,8	-167,4	-171,2
Change in profit/ loss (%)	263%	188%	77%	2%	-557%
Net profit margin (%)	30,4%	10,8%	-16,3%	-116,7%	-216,2%
Current assets' ratio to short-term liabilities	2,12	1,91	1,97	0,61	1,60
ROA	4,3%	1,3%	-1,5%	-6,9%	-7,1%
ROE	41,9%	19,9%	-28,3%	-97,7%	88,3%

The annual accounts

Statement of financial position

(In Euros)

	31.12.2015	31.12.2014	Note
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	252 023	210 547	
Receivables and prepayments	16 159	17 343	2
Total current assets	268 182	227 890	
Non-current assets			
Investment property	2 550 137	2 396 913	4
Property, plant and equipment	3 175	3 891	5
Total non-current assets	2 553 312	2 400 804	
Total assets	2 821 494	2 628 694	
Liabilities and equity			
Liabilities			
Current liabilities			
Payables and prepayments	126 442	119 567	7
Total current liabilities	126 442	119 567	
Non-current liabilities			
Loan liabilities	1 969 531	1 969 531	6
Payables and prepayments	438 203	372 755	7
Total non-current liabilities	2 407 734	2 342 286	
Total liabilities	2 534 176	2 461 853	
Equity			
Issued capital	10 000	10 000	8
Share premium	26 101	26 101	
Other reserves	500 000	500 000	
Retained earnings (loss)	-369 260	-402 455	
Annual period profit (loss)	120 477	33 195	
Total equity	287 318	166 841	
Total liabilities and equity	2 821 494	2 628 694	

Income statement

(In Euros)

	2015	2014	Note
Revenue	396 164	306 286	9
Cost of sales	-66 404	-65 357	10
Gross profit (loss)	329 760	240 929	
Distribution costs	-4 449	-7 008	
Administrative expense	-148 950	-145 316	11
Other income	9 624	14 545	
Other expense	-15	0	
Profit (loss)	185 970	103 150	
Interest expenses	-65 448	-70 017	13
Other financial income and expense	-45	62	
Profit (loss) before tax	120 477	33 195	
Annual period profit (loss)	120 477	33 195	

Statement of cash flows

(In Euros)

	2015	2014	Note
Cash flows from operating activities			
Profit (loss)	185 970	103 150	
Adjustments			
Depreciation and impairment loss (reversal)	30 555	28 108	4,5
Total adjustments	30 555	28 108	
Changes in receivables and prepayments related to operating activities	1 184	-105	
Changes in payables and prepayments related to operating activities	6 875	34 597	
Interest received	23	60	
Other cash flows from operating activities	-68	0	
Total cash flows from operating activities	224 539	165 810	
Cash flows from investing activities			
Purchase of property, plant and equipment and intangible assets	-1 338	-4 183	5
Purchase of investment property	-181 725	-101 092	4
Total cash flows from investing activities	-183 063	-105 275	
Total cash flows	41 476	60 535	
Cash and cash equivalents at beginning of period	210 547	150 012	
Change in cash and cash equivalents	41 476	60 535	
Cash and cash equivalents at end of period	252 023	210 547	

Statement of changes in equity

(In Euros)

					Total
	Issued capital	Share premium	Other reserves	Retained earnings (loss)	
31.12.2013	10 000	26 101	500 000	-402 455	133 646
Annual period profit (loss)				33 195	33 195
31.12.2014	10 000	26 101	500 000	-369 260	166 841
Annual period profit (loss)				120 477	120 477
31.12.2015	10 000	26 101	500 000	-248 783	287 318

According to the Commercial Code of Estonia, the shareholders' decision and company's statutes the voluntary equity reserve in amount of 500 000 euro was formed in 2012 in Roosi OÜ. The voluntary reserve has been created by converting shareholders' loans to equity reserve. No interests will be accrued on loans converted to equity reserve.

The equity reserve can be terminated at shareholders' discretion as well in case of any terms and conditions or objectives laid down in shareholders' decision regarding the establishment of voluntary reserve have been fulfilled. Calling off the voluntary equity reserve is only possible in case the equity level of the company will continually remain in correspondence with Commercial Code requirements.

Notes

Note 1 Accounting policies

General information

The current financial statements of Roosi OÜ are prepared in accordance with Estonian Generally Accepted Accounting Standards. Estonian Generally Accepted Accounting Standards have been stipulated in the Accounting Act of the Republic of Estonia and supplemented by the guidelines issued by the Accounting Board of the Republic of Estonia.

The financial statements are prepared pursuant to the principle of acquisition cost, except as disclosed in the accounting policies below.

Roosi OÜ is using the scheme 2 for Profit and Loss Statement and the indirect method for presenting the cash flows.

The financial statements are prepared in euros.

Cash and cash equivalents

For the purposes of the cash flow statement, cash and cash equivalents comprise cash on hand and in banks as well as demand deposits, short-term deposits (up to 3 months) at banks and money market fund shares.

Foreign currency transactions and assets and liabilities denominated in a foreign currency

Foreign currency transactions are translated into the measurement currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions.

At the balance sheet date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies and non-monetary financial assets and liabilities measured at fair value have been translated into euros based on the official exchange rates of the balance sheet date.

Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation of the balances denominated in foreign currencies are recognized in the income statement as an income or expense.

Receivables and prepayments

Trade receivables are the short-term receivables related to normal business activities. Trade receivables are measured at amortized cost (i.e. nominal value less provisions for doubtful debts).

The probability of collecting a debt is evaluated one by one. If the individual evaluation is not possible due to the amount of receivables, only significant receivables are evaluated individually. Other receivables are evaluated in general based on the experience of previous years.

When receiving previously written down doubtful receivables, they are presented as the reduction of the doubtful receivable expenses.

Investment property

The real estate (land or building) held (by the owner or by the lessee under a finance lease) for the purpose to earn rentals or for capital gain, rather than for own use, is recorded as an investment property.

Roosi OÜ has adopted for historical cost method in recognising the real estate investment properties in financial statements. An item of real estate is initially recognized in the balance sheet at cost, including any directly attributable expenditure (e.g. notary fees, property transfer taxes, professional fees for legal services and other transaction costs). Subsequently the investment property is carried using the cost model similarly to tangible assets – i.e. the investment properties are recorded in the balance sheet at their acquisition cost, less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Expenses related to repairing are added to the acquisition cost of the investment property if they meet the criteria of real estate investment property: raise the value of the investment property higher than the initially evaluated value and generate future economic benefits. Costs, which restore or maintain the originally assessed standard of performance (e.g. maintenance and overhaul cost) are expensed.

The annual depreciation rates applied in the accounting of investment properties in Roosi OÜ are following:

Land 0%

Buildings 2%

Plant, property and equipment and intangible assets

Property, plant and equipment held by the company for use in its own economic affairs with an expected useful life of more than 1 year and with the cost over 1000 euros are recognized as tangible non-current assets. Assets with the useful lifetime longer than 1 year, but with the cost less than 1000 euros are recorded as inventory until taking into use and are fully expensed when the asset is taken into use.

Property, plant and equipment are recognized at cost, comprising its purchase price (including non-refundable duties and taxes) and direct costs incurred in bringing the assets to their present location and condition. Tangible non-current assets are recorded in the balance sheet at their residual value which is the historical cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Tangible non-current assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful life.

Minimal acquisition cost 1000 euros

Useful life by assets group (years)

Assets group name	Useful life
Vehicles	4-7 years
Computers and other equipment	3 years

Financial liabilities

All financial liabilities (supplier payables, loans received, accrued expenses, issued bonds and other short and long term debt obligations) are initially recorded at their acquisition cost. Subsequent accounting for takes place through the adjusted acquisition cost method (except for financial liabilities acquired for the purposes of resale and derivative instruments with a negative fair value, which are recorded at their fair value).

The adjusted acquisition cost of short term financial obligations is generally equal to their nominal value, therefore short term financial liabilities are recorded on the balance sheet in the amount payable to the creditor. In order to calculate the adjusted acquisition cost of long term financial obligations, they are initially recorded at the fair value of the proceeds received (less transaction costs), calculating the interest expense of the liability in the subsequent periods by using the effective interest rate method.

A financial liability is categorized as short term if its payment is due within 12 months starting from the balance sheet date; or the company does not have an unconditional right to defer the payment of the liability for more than 12 months after the balance sheet date. Loan liabilities, which have a repayment date within 12 months of the balance sheet date but are refinanced as long term after the balance sheet date, but before the approval of the annual report, are recorded as short-term. Loan obligations that the lender had the right to recall on the balance sheet date due to a violation of the conditions set out in the loan contract, are also recorded as short term loan obligations.

Equity statutory reserv capital

Pursuant to the Commercial Code of the Republic of Estonia the statutory legal reserve capital had to be provided for until the year 2012. The reserve capital is accumulated from annual provisions from the net profit. The statutory legal reserve can be used for covering the loss and can also be used for increasing the share capital of the company. Statutory legal reserve cannot be paid out as dividends. Since 2012 the providing of statutory equity reserve is not required by the statutes of Roosi OÜ any more.

Revenue recognition

Revenue from sale of goods is recognized when significant risks and rewards of ownership of the goods are transferred to the buyer, the amount of revenue and the costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably and it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the enterprise. Revenue from rendering of services is recorded upon rendering of the service or when services are performed over a longer period of time, then based on the percentage of completion method.

Other business revenues include irregular or non-routine transactions that are not considered as sales from company's main activities (e.g. reimbursements from tenants for covering damages caused to the rented rooms, late payment fees and other). Such revenues are recognized in the accounts once the transaction is accepted by all involved parties or after the contractual conditions related to receiving such revenue by Roosi are met.

Interest income is recognized when it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the enterprise and the amount of the revenue can be measured reliably. Interest income is recognized taking account the effective interest rate, except if the receipt of interest is uncertain. In such cases interest income is accounted for on a cash basis.

Taxation

Pursuant to the income tax regulations valid in Estonia undistributed profit is not a subject of corporate income tax and therefore there are no deferred income tax receivables or liabilities. Profit is taxed at the time when distributed at the tax rate of 20/80 (until 31.12.2014 at rate 21/79) from paid net amounts (dividends and other). Income tax from distributed profits is recorded under expenses in the income statement at the moment of announcing the profit distribution (dividends), regardless of the period for which it is paid for or of the actual payment date.

Related parties

The following categories are considered as related parties:

1) Members of the management of the company and/or their family members as well as other companies controlled or being under significant influence of them,

- 2) Parent company, daughter companies and/or associated companies as well as other companies belonging to the same consolidation group,
 3) Private persons having a significant share (above 10%) in the company (except in case where they are not able to impact significantly the business action and decisions of the company), their family members as well as other companies controlled or being under significant influence of them.

Note 2 Receivables and prepayments

(In Euros)

	31.12.2015	Within 12 months	Note
Accounts receivable	15 338	15 338	
Tax prepayments and receivables	307	307	3
Other receivables	167	167	
Prepayments	347	347	
Total receivables and prepayments	16 159	16 159	
	31.12.2014	Within 12 months	Note
Accounts receivable	14 219	14 219	
Tax prepayments and receivables	2 410	2 410	3
Other receivables	619	619	
Prepayments	95	95	
Total receivables and prepayments	17 343	17 343	

Note 3 Tax prepayments and liabilities

(In Euros)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Tax prepayments	Tax liabilities	Tax prepayments	Tax liabilities
Corporate income tax		1 012		111
Value added tax		4 302		5 048
Personal income tax		2 889		3 217
Social tax		5 497		5 985
Contributions to mandatory funded pension		253		256
Unemployment insurance tax		392		493
Prepayment account balance	307		2 410	
Total tax prepayments and liabilities	307	14 345	2 410	15 110

The information regarding tax prepayments and liabilities is also presented in notes number 2 and 7.

Note 4 Investment property

(In Euros)

Cost Method			
			Total
	Land	Building	
31.12.2013			
Carried at cost	1 090 681	1 311 768	2 402 449
Accumulated depreciation	0	-80 229	-80 229
Residual cost	1 090 681	1 231 539	2 322 220
Acquisitions and additions		101 092	101 092
Depreciation		-26 399	-26 399
31.12.2014			
Carried at cost	1 090 681	1 412 860	2 503 541
Accumulated depreciation	0	-106 628	-106 628
Residual cost	1 090 681	1 306 232	2 396 913
Acquisitions and additions		181 725	181 725
Depreciation		-28 501	-28 501
31.12.2015			
Carried at cost	1 090 681	1 594 585	2 685 266
Accumulated depreciation	0	-135 129	-135 129
Residual cost	1 090 681	1 459 456	2 550 137

	2015	2014
Lease income earned on investment property	378 741	303 503
Direct administrative expenses on investment property	-28 165	-25 997

The amount of rent income earned on investment properties is also shown in note number 9.

Note 5 Property, plant and equipment

(In Euros)

				Total
	Transportation	Machinery and equipment	Other property, plant and equipment	
31.12.2013				
Carried at cost	4 000	4 000	0	4 000
Accumulated depreciation	-2 584	-2 584	0	-2 584
Residual cost	1 416	1 416	0	1 416
Acquisitions and additions			4 183	4 183
Depreciation	-1 000	-1 000	-708	-1 708
31.12.2014				
Carried at cost	4 000	4 000	4 183	8 183
Accumulated depreciation	-3 584	-3 584	-708	-4 292
Residual cost	416	416	3 475	3 891
Acquisitions and additions	0	0	1 338	1 338
Depreciation	-416	-416	-1 638	-2 054
31.12.2015				
Carried at cost	4 000	4 000	5 521	9 521
Accumulated depreciation	-4 000	-4 000	-2 346	-6 346
Residual cost	0	0	3 175	3 175

Note 6 Loan commitments

(In Euros)

	31.12.2015	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years			
Non-current loans							
Loan from shareholder	188 745		188 745		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Loan from shareholder	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Loan from other creditor	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Loan from shareholder	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Loan from shareholder	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Loan from shareholder	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (3,323%)	EUR	30.06.2017
Non-current loans total	1 969 531		1 969 531				
Loan commitments total	1 969 531		1 969 531				
	31.12.2014	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years			
Non-current loans							
Loan from shareholder	188 745		188 745		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Loan from shareholder	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Loan from other creditor	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Loan from shareholder	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Loan from shareholder	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Loan from shareholder	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016
Non-current loans total	1 969 531		1 969 531				
Loan commitments total	1 969 531		1 969 531				

Carrying amount of collateral assets

	31.12.2015	31.12.2014

Land	1 090 681	1 090 681
Buildings	1 459 456	1 306 232
Total	2 550 137	2 396 913

A joint mortgage in amount of 2 million euro has been established on 3 acquired properties (see note 4) on behalf of the creditors.

Note 7 Payables and prepayments

(In Euros)

	31.12.2015	Allocation by remaining maturity		Note
		Within 12 months	1 - 5 years	
Trade payables	17 802	17 802		
Employee payables	17 874	17 874		
Tax payables	14 345	14 345		3
Interests payable	438 203		438 203	13
Other short-term payables	76 421	76 421		
Total payables and prepayments	564 645	126 442	438 203	

	31.12.2014	Allocation by remaining maturity		Note
		Within 12 months	1 - 5 years	
Trade payables	17 768	17 768		
Employee payables	13 339	13 339		
Tax payables	15 110	15 110		3
Prepayments received	7 339	7 339		
Interests payable	372 755		372 755	13
Other short-term payables	66 011	66 011		
Total payables and prepayments	492 322	119 567	372 755	

Other short-term payables mainly consist of guarantee deposits collected from the tenants renting rooms in the properties owned by Roosi OÜ in order to secure that tenants meet their obligations towards the lessor. The guarantee deposit is returned to the lessee in case the rent has been terminated according to the contract and without any losses for the lessor.

Note 8 Share capital

(In Euros)

	31.12.2015	31.12.2014
Share capital	10 000	10 000
Number of shares (pcs)	8	8

Note 9 Net sales

(In Euros)

	2015	2014	Note
Net sales by geographical location			
Net sales in European Union			
Estonia	396 164	306 286	
Total net sales in European Union	396 164	306 286	
Total net sales	396 164	306 286	
Net sales by operating activities			
Rent of office and other spaces	378 741	303 503	4
Other sales revenues related to real estate investments	17 423	2 783	
Total net sales	396 164	306 286	

Note 10 Cost of goods sold

(In Euros)

	2015	2014	Note
Energy	0	-1 006	
State and local taxes	13 141	13 141	
Labor expense	7 685	11 252	12
Depreciation	30 555	28 108	4,5
Renovation and maintenance of the properties	15 023	13 631	
Other utilities	0	231	
Total cost of goods sold	66 404	65 357	

Note 11 Administrative expense

(In Euros)

	2015	2014	Note
Allowance for doubtful receivables	0	80	
Labor expense	60 705	83 889	12
Administrative expenses	10 698	4 347	
Travel, accommodation and related taxes	43 952	31 219	
Insurances	4 246	4 259	
Expenses related to the transport and vehicles	7 556	3 430	
Miscellaneous business services	21 793	18 092	
Total administrative expense	148 950	145 316	

Note 12 Labor expense

(In Euros)

	2015	2014	Note
Wage and salary expense	109 975	94 509	
Social security taxes	37 089	32 116	
Total labor expense	147 064	126 625	10,11
Average number of employees in full time equivalent units	5	5	

During the the year 2015 Roosi OÜ employees have performed renovation works at the properties owned by the company in amount of 78 674 euro (including social charges related to the salaries) which has been capitalised as the improvement of real estate investment properties in the balance sheet as of 31.12.2015 (in 2014: 31 484 euros).

Note 13 Related parties

(In Euros)

Related party balances according to groups

	31.12.2015		31.12.2014	
	Receivables	Liabilities	Receivables	Liabilities
Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher	0	824 844	0	802 369
Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher	0	1 582 890	0	1 539 917

2015	Purchases	Sales
Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher	4 000	0

Remuneration and other significant benefits calculated for members of management and highest supervisory body		
	2015	2014
Remuneration	57 215	50 828

The 2015 purchase transactions presented in this note (4000 euros) are considered transactions with related parties due to the fact that Jaanus Mugu is the general manager of the companies (entities under the prevalent and material influence of the management). The liabilities listed above are loans from owners and interest accrued on owners' loans (note 6).

In year 2015 loan interests were accrued in amount of 65 448 euros on loans received from related parties (in 2014: 70 017 euros). No interest payments have been made in years 2011-2015.

ARUANDE ALLKIRJAD SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2015 lõppenud ning perioodi
01.01.2015 kuni 31.12.2015 hõlmava majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The following persons have signed and confirm that the annual report of Roosi OÜ (registration
code 11937230) for the financial year ended 31st of December 2015 and including
the period from 1st of January 2015 until 31st of December 2015 is true and fair:

Allkirjastaja nimi
Name

Ametikoht
Position

Kuupäev ja allkiri
Date and signature

Jaanus Mugu

juhataja
board member

 12.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Roosi OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Roosi OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Tallinn

12. veebruar 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	12.02.2016



Grant Thornton

An instinct for growth™

(Translation of the Estonian original)

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Grant Thornton Baltic OÜ

Ahtri 6a
10151 Tallinn
Estonia

T +372 626 4500
F +372 626 4501
E info@ee.gt.com
www.grantthornton.ee

To the Shareholders of OÜ Roosi

REG. CODE 10384467
VAT CODE EE100086678

We have audited the accompanying financial statements of OÜ Roosi, which comprise the balance sheet as at 31 December 2015, and the income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes as set out on pages 4 to 16.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in Estonia and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (Estonia). Those Standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of OÜ Roosi as at 31 December 2015, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with accounting principles generally accepted in Estonia.


Janno Greenbaum
Sworn Auditor
License number 486

Grant Thornton Baltic OÜ
License number 3
Tallinn, February 12, 2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-369 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 477
Kokku	-248 783
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-248 783
Kokku	-248 783

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-369 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 477
Kokku	-248 783
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-248 783
Kokku	-248 783

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	396164	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Luise Süda	11469728	Tallinn, Harju maakond, Eesti	3557 EUR
Amram Aharoni	12.08.1949	Iisrael	1100 EUR
Israel Hochman	11.09.1946	Iisrael	1248 EUR
Matityahu Dov	03.03.1955	Iisrael	374 EUR
Shmuel Tal	17.10.1949	Iisrael	312 EUR
Uriel Ben Hanan	08.11.1956	Iisrael	1100 EUR
Yacob Aizner		Iisrael	749 EUR
G.R.Y.P. Investments Limited		Iisrael	1560 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6057230
Faks	+372 6057231
E-posti aadress	jaanus@roosi.ee