

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Roosi OÜ

registrikood: 11937230

tänava/talu nimi, Tatari 56/58

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 2011-2014 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 2015.aastal. Lisaks renditegevusele on analüüsimisel kinnistute arendamise erinevad võimalused on alustatud detailplaneeringu protsessi.

2014. aastal oli Roosi OÜ-l keskmiselt 5 täistööajaga töötajat (sh Jaanus Mugu - tegevjuht ning ainuke juhatuselise liige). Aruandeperioodi töötasude kogusumma koos sotsiaalmaksudega oli 126 625 eurot.

2015.aastaks ei ole ettevõtte tegevuses olulisi muutusi planeeritud.

Peamised finantsarvud	2014	2013	2012	2011
Tulu kasv	32%	62%	81%	100%
Puhaskahjum (tuhat eurot)	33,2	-37,8	-167,4	-171,2
Kahjumi/Kasumi kasv	188%	-77%	-2%	557%
Puhasrentaablus	10,8%	-16,3%	-116,7%	-216,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,91	1,97	0,61	1,60
ROA	1,3%	-1,5%	-6,9%	-7,01%
ROE	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

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	210 547	150 012	
Nõuded ja ettemaksed	17 343	17 238	2
Kokku käibevara	227 890	167 250	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 396 913	2 322 220	4
Materiaalne põhivara	3 891	1 416	5
Kokku põhivara	2 400 804	2 323 636	
Kokku varad	2 628 694	2 490 886	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	119 567	84 970	7
Kokku lühiajalised kohustused	119 567	84 970	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 969 531	1 969 531	6
Võlad ja ettemaksed	372 755	302 739	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 342 286	2 272 270	
Kokku kohustused	2 461 853	2 357 240	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Ülekurss	26 101	26 101	
Muud reservid	500 000	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-402 455	-364 654	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 195	-37 801	
Kokku omakapital	166 841	133 646	
Kokku kohustused ja omakapital	2 628 694	2 490 886	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	306 286	232 500	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-65 357	-62 597	10
Brutokasum (-kahjum)	240 929	169 903	
Turustuskulud	-7 008	-3 699	
Üldhalduskulud	-145 316	-138 500	11
Muud äritulud	14 545	4 262	
Ärikasum (kahjum)	103 150	31 966	
Intressikulud	-70 017	-69 780	13
Muud finantstulud ja -kulud	62	13	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 195	-37 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 195	-37 801	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	103 150	31 966	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 108	25 539	4,5
Kokku korrigeerimised	28 108	25 539	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-105	-2 165	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 597	23 425	
Laekunud intressid	60	96	
Muud rahavood äritegevusest	0	-83	
Kokku rahavood äritegevusest	165 810	78 778	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 183	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-101 092	-92 555	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-105 275	-92 555	
Kokku rahavood	60 535	-13 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	150 012	163 789	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	60 535	-13 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	210 547	150 012	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	10 000	26 101	500 000	-364 654	171 447
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-37 801	-37 801
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

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%

Müügiks planeeritud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse käibevarana ning pikaajaliseks hoidmiseks mõeldud kinnisvarainvesteeringud põhivarana.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 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. Materiaalset 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 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid	4 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu 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.

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 eraisikust omanikke (üle 10%, v.a. juhul kui neil puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele), nende lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 909	11 909	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 561	3 561	3
Muud nõuded	126	126	
Ettemaksed	1 642	1 642	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 238	17 238	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		111		153
Käibemaks		5 048		3 126
Üksikisiku tulumaks		3 217		2 669
Sotsiaalmaks		5 985		4 962
Kohustuslik kogumispension		256		220
Töötuskindlustusmaksed		493		437
Ettemaksukonto jääk	2 410		3 561	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 410	15 110	3 561	11 567

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 090 681	1 219 213	2 309 894
Akumuleeritud kulum	0	-55 690	-55 690
Jääkmaksumus	1 090 681	1 163 523	2 254 204
Ostud ja parendused		92 555	92 555
Amortisatsioonikulu		-24 539	-24 539
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

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	303 503	230 860
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-25 997	-33 765

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summa on toodud ka lisa 9.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	4 000	4 000		4 000
Akumuleeritud kulum	-1 584	-1 584		-1 584
Jääkmaksumus	2 416	2 416		2 416
Amortisatsioonikulu	-1 000	-1 000		-1 000
31.12.2013				
Soetusmaksumus	4 000	4 000		4 000
Akumuleeritud kulum	-2 584	-2 584		-2 584
Jääkmaksumus	1 416	1 416		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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	13
Laen osanikult	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Laen muult kreditorilt	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Laen osanikult	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Laen osanikult	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Laen osanikult	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Pikaajalised laenud kokku	1 969 531		1 969 531					
Laenukohustused kokku	1 969 531		1 969 531					
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen osanikult	188 745		188 745		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Laen osanikult	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Laen muult kreditorilt	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Laen osanikult	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Laen osanikult	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Laen osanikult	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	31.12.2015	13
Pikaajalised laenud kokku	1 969 531		1 969 531					
Laenukohustused kokku	1 969 531		1 969 531					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	1 090 681	1 090 681
Ehitised	1 306 232	1 231 539
Kokku	2 396 913	2 322 220

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	13 527	13 527		
Võlad töövõtjatele	11 220	11 220		
Maksuvõlad	11 567	11 567		3
Saadud ettemaksed	115	115		
Intressivõlad	302 739		302 739	13
Muud lühiajalised kohustused	48 541	48 541		
Kokku võlad ja ettemaksed	387 709	84 970	302 739	

Muud lühiajalised kohustused koosnevad tagatisdeposiitidest, mis on kogutud Roosi OÜ omandis olevatel kinnistutel ruume kasutavatelt 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	8	8

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	306 286	232 500	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	306 286	232 500	
Kokku müügitulu	306 286	232 500	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide üürileandmine	303 503	230 860	4
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud	2 783	1 640	
Kokku müügitulu	306 286	232 500	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Energia	-1 006	2 288	
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 141	13 141	
Tööjõukulud	11 252	3 294	12
Amortisatsioonikulu	28 108	25 539	
Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud	13 631	18 335	
Muud kommunaalteenused	231	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	65 357	62 597	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	80	0	
Tööjõukulud	83 889	78 714	12
Administratiivkulud	4 347	3 754	
Reisikulud, majutus ja nendega seotud maksud	31 219	35 717	
Kindlustused	4 259	3 865	
Transpordi ja sõidukitega seotud kulud	3 430	2 409	
Mitmesugused teenused	18 092	14 041	
Kokku üldhalduskulud	145 316	138 500	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Palgakulu	94 509	80 291	
Sotsiaalmaksud	32 116	26 841	
Kokku tööjõukulud	126 625	107 132	10,11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	6	

2014.aasta jooksul on Roosi OÜ töötajad teostanud ettevõtte poolt omataval kinnistutel renoveerimistööd 31 484 euro ulatuses (sh töötasuga seotud sotsiaalmaksud), mis on parendusena kapitaliseeritud ning seisuga 31.12.2014 kajastuvad bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel (2013.aastal 25 124 eurot).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	802 369	0	778 325
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 539 917	0	1 493 944

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	50 828	42 942

Käesolevas lisas esitatud tehinguid loetakse tehinguteks seotud isikutega seetõttu, et ettevõtete juhatustesse kuulub sama isik - Jaanus Mugu (tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad).

Seotud isikutelt saadud laenudelt arvestati 2014.aastal intresse summas 70 017 eurot ning 2013.aastal 69 780 eurot. Aastatel 2011-2014 laenuintresse tasutud ei ole.

ARUANDE ALLKIRJAD

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31. detsembril 2014 lõppenud ning perioodi
01.01.2014 kuni 31.12.2014 hõlmava majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Ametikoht

Kuupäev ja allkiri

Jaanus Mugu

juhataja



01.04.2015

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2014

end of the financial year: 31.12.2014

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 2011-2014 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 2015. 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 2014 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 126 625 euros.

No major changes are planned for company's activities during the year 2015.

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

The annual accounts

Statement of financial position

(In Euros)

	31.12.2014	31.12.2013	Note
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	210 547	150 012	
Receivables and prepayments	17 343	17 238	2
Total current assets	227 890	167 250	
Non-current assets			
Investment property	2 396 913	2 322 220	4
Property, plant and equipment	3 891	1 416	5
Total non-current assets	2 400 804	2 323 636	
Total assets	2 628 694	2 490 886	
Liabilities and equity			
Liabilities			
Current liabilities			
Payables and prepayments	119 567	84 970	7
Total current liabilities	119 567	84 970	
Non-current liabilities			
Loan liabilities	1 969 531	1 969 531	6
Payables and prepayments	372 755	302 739	7
Total non-current liabilities	2 342 286	2 272 270	
Total liabilities	2 461 853	2 357 240	
Equity			
Issued capital	10 000	10 000	8
Share premium	26 101	26 101	
Other reserves	500 000	500 000	
Retained earnings (loss)	-402 455	-364 654	
Annual period profit (loss)	33 195	-37 801	
Total equity	166 841	133 646	
Total liabilities and equity	2 628 694	2 490 886	

Income statement

(In Euros)

	2014	2013	Note
Revenue	306 286	232 500	9
Cost of sales	-65 357	-62 597	10
Gross profit (loss)	240 929	169 903	
Distribution costs	-7 008	-3 699	
Administrative expense	-145 316	-138 500	11
Other income	14 545	4 262	
Profit (loss)	103 150	31 966	
Interest expenses	-70 017	-69 780	13
Other financial income and expense	62	13	
Profit (loss) before tax	33 195	-37 801	
Annual period profit (loss)	33 195	-37 801	

Statement of cash flows

(In Euros)

	2014	2013	Note
Cash flows from operating activities			
Profit (loss)	103 150	31 966	
Adjustments			
Depreciation and impairment loss (reversal)	28 108	25 539	4,5
Total adjustments	28 108	25 539	
Changes in receivables and prepayments related to operating activities	-105	-2 165	
Changes in payables and prepayments related to operating activities	34 597	23 425	
Interest received	60	96	
Other cash flows from operating activities	0	-83	
Total cash flows from operating activities	165 810	78 778	
Cash flows from investing activities			
Purchase of property, plant and equipment and intangible assets	-4 183	0	5
Purchase of investment property	-101 092	-92 555	4
Total cash flows from investing activities	-105 275	-92 555	
Total cash flows	60 535	-13 777	
Cash and cash equivalents at beginning of period	150 012	163 789	
Change in cash and cash equivalents	60 535	-13 777	
Cash and cash equivalents at end of period	210 547	150 012	

Statement of changes in equity

(In Euros)

					Total
	Issued capital	Share premium	Other reserves	Retained earnings (loss)	
31.12.2012	10 000	26 101	500 000	-364 654	171 447
Annual period profit (loss)				-37 801	-37 801
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

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 purpose 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%

The real estate investment properties planned for sale in short-term perspective are shown as current assets in balance sheet. Properties planned for long-term holding are shown as non-current assets in balance sheet.

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 639 euros are recognized as tangible non-current assets. Assets with the useful lifetime longer than 1 year, but with the cost less than 639 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 639 euros

Useful life by assets group (years)

Assets group name	Useful life
Vehicles	4 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.

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)

	31.12.2014	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	

	31.12.2013	Within 12 months	Note
Accounts receivable	11 909	11 909	
Tax prepayments and receivables	3 561	3 561	3
Other receivables	126	126	
Prepayments	1 642	1 642	
Total receivables and prepayments	17 238	17 238	

Note 3 Tax prepayments and liabilities

(In Euros)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Tax prepayments	Tax liabilities	Tax prepayments	Tax liabilities
Corporate income tax		111		153
Value added tax		5 048		3 126
Personal income tax		3 217		2 669
Social tax		5 985		4 962
Contributions to mandatory funded pension		256		220
Unemployment insurance tax		493		437
Prepayment account balance	2 410		3 561	
Total tax prepayments and liabilities	2 410	15 110	3 561	11 567

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	
31.12.2012			
Carried at cost	1 090 681	1 219 213	2 309 894
Accumulated depreciation	0	-55 690	-55 690
Residual cost	1 090 681	1 163 523	2 254 204
Acquisitions and additions		92 555	92 555
Depreciation		-24 539	-24 539
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

	2014	2013
Lease income earned on investment property	303 503	230 860
Direct administrative expenses on investment property	-25 997	-33 765

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	
31.12.2012				
Carried at cost	4 000	4 000		4 000
Accumulated depreciation	-1 584	-1 584		-1 584
Residual cost	2 416	2 416		2 416
Depreciation	-1 000	-1 000		-1 000
31.12.2013				
Carried at cost	4 000	4 000		4 000
Accumulated depreciation	-2 584	-2 584		-2 584
Residual cost	1 416	1 416		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

Note 6 Loan commitments

(In Euros)

	31.12.2014	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date	Note
		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	13
Loan from shareholder	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Loan from other creditor	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Loan from shareholder	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Loan from shareholder	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Loan from shareholder	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (3,555%)	EUR	30.06.2016	13
Non-current loans total	1 969 531		1 969 531					
Loan commitments total	1 969 531		1 969 531					
	31.12.2013	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date	Note
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years				
Non-current loans								
Loan from shareholder	188 745		188 745		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Loan from shareholder	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Loan from other creditor	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Loan from shareholder	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Loan from shareholder	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	30.06.2015	13
Loan from shareholder	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (3,543%)	EUR	31.12.2015	13
Non-current loans total	1 969 531		1 969 531					
Loan commitments total	1 969 531		1 969 531					

Carrying amount of collateral assets		
	31.12.2014	31.12.2013
Land	1 090 681	1 090 681
Buildings	1 306 232	1 231 539
Total	2 396 913	2 322 220

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)

	31.12.2014	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		
Interest payables	372 755		372 755	13
Other short-term payables	66 011	66 011		
Total payables and prepayments	492 322	119 567	372 755	

	31.12.2013	Allocation by remaining maturity		Note
		Within 12 months	1 - 5 years	
Trade payables	13 527	13 527		
Employee payables	11 220	11 220		
Tax payables	11 567	11 567		3
Prepayments received	115	115		
Interest payables	302 739		302 739	13
Other short-term payables	48 541	48 541		
Total payables and prepayments	387 709	84 970	302 739	

Other short-term payables 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Share capital	10 000	10 000
Number of shares (pcs)	8	8

Note 9 Net sales

(In Euros)

	2014	2013	Note
Net sales by geographical location			
Net sales in European Union			
Estonia	306 286	232 500	
Total net sales in European Union	306 286	232 500	
Total net sales	306 286	232 500	
Net sales by operating activities			
Rent of office and other spaces	303 503	230 860	4
Other sales revenues related to real estate investments	2 783	1 640	
Total net sales	306 286	232 500	

Note 10 Cost of goods sold

(In Euros)

	2014	2013	Note
Energy	-1 006	2 288	
State and local taxes	13 141	13 141	
Labor expense	11 252	3 294	12
Depreciation	28 108	25 539	
Renovation and maintenance of the properties	13 631	18 335	
Other utilities	231	0	
Total cost of goods sold	65 357	62 597	

Note 11 Administrative expense

(In Euros)

	2014	2013	Note
Allowance for doubtful receivables	80	0	
Labor expense	83 889	78 714	12
Administrative expenses	4 347	3 754	
Travel, accommodation and related taxes	31 219	35 717	
Insurances	4 259	3 865	
Expenses related to the transport and vehicles	3 430	2 409	
Miscellaneous business services	18 092	14 041	
Total administrative expense	145 316	138 500	

Note 12 Labor expense

(In Euros)

	2014	2013	Note
Wage and salary expense	94 509	80 291	
Social security taxes	32 116	26 841	
Total labor expense	126 625	107 132	10,11
Average number of employees in full time equivalent units	5	6	

During the the year 2014 Roosi OÜ employees have performed renovation work at the properties owned by the company in amount of 31 484 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 31.12.2014 (in 2013: 25 124 euros).

Note 13 Related parties

(In Euros)

Related party balances according to groups

	31.12.2014		31.12.2013	
	Receivables	Liabilities	Receivables	Liabilities
Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher	0	802 369	0	778 325
Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher	0	1 539 917	0	1 493 944

Remuneration and other significant benefits calculated for members of management and highest supervisory body		
	2014	2013
Remuneration	50 828	42 942

The transactions presented in this note 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).

In year 2014 loan interests were accrued in amount of 70 017 euros on loans received from related parties. In 2013 the accrual for interests to related parties amounted to 69 780 euros. No interests payments have been made in years 2011-2014.

ARUANDE ALLKIRJAD
SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31. detsembril 2014 lõppenud ning perioodi
01.01.2014 kuni 31.12.2014 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 2014 and including
the period from 1st of January 2014 until 31st of December 2014 is true and fair:

Allkirjastaja nimi
Name

Ametikoht
Position

Kuupäev ja allkiri
Date and signature

Jaanus Mugu

juhataja
board member



01.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Roosi OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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 arv näitajate 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 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486

Grant Thornton Rimes OÜ

Tegevusluba nr 3

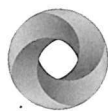
Tallinn

2. aprill 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	02.04.2015



(Translation of the Estonian original)

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Grant Thornton Rimess 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

We have audited the accompanying financial statements of OÜ Roosi, which comprise the balance sheet as at 31 December 2014, 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.



Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of OÜ Roosi as at 31 December 2014, 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 Rimess OÜ
License number 3
Tallinn, April 2, 2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-402 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 195
Kokku	-369 260
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-369 260
Kokku	-369 260

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-402 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 195
Kokku	-369 260
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-369 260
Kokku	-369 260

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	306286	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
G.R.Y.P. Investments Limited		Israel	1560 EUR
Yacob Aizner		Israel	749 EUR
Uriel Ben Hanan	08.11.1956	Israel	1100 EUR
Shmuel Tal	17.10.1949	Israel	312 EUR
Matityahu Dov	03.03.1955	Israel	374 EUR
Israel Hochman	11.09.1946	Israel	1248 EUR
Amram Aharoni	12.08.1949	Israel	1100 EUR

Sidevahendid

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