

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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

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 2011-2013 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 2014.aastal. Lisaks renditegevusele on analüüsimisel kinnistute arendamise erinevad võimalused, analüüside lõpetamisel on plaanis alustada detailplaneeringu protsessi.

2013. aastal oli Roosi OÜ-l keskmiselt 6 täistööajaga töötajat (sh Jaanus Mugu - tegevjuht ning ainuke juhatusel liige). Aruandeperioodi töötasude kogusumma koos sotsiaalmaksudega oli 107 132 eurot.

2014.aastaks ei ole ettevõtte tegevuses olulisi muutusi planeeritud.

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

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	150 012	163 789	
Nõuded ja ettemaksed	17 238	16 347	2
Kokku käibevara	167 250	180 136	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 322 220	2 254 204	4
Materiaalne põhivara	1 416	2 416	5
Kokku põhivara	2 323 636	2 256 620	
Kokku varad	2 490 886	2 436 756	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	84 970	295 778	7
Kokku lühiajalised kohustused	84 970	295 778	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 969 531	1 969 531	6
Võlad ja ettemaksed	302 739	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 272 270	1 969 531	
Kokku kohustused	2 357 240	2 265 309	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Ülekurss	26 101	26 101	
Muud reservid	500 000	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-364 654	-197 225	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 801	-167 429	
Kokku omakapital	133 646	171 447	
Kokku kohustused ja omakapital	2 490 886	2 436 756	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	232 500	143 521	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-62 597	-68 246	10
Brutokasum (-kahjum)	169 903	75 275	
Turustuskulud	-3 699	-122	
Üldhalduskulud	-138 500	-127 520	11
Muud äritulud	4 262	3 133	
Ärikasum (kahjum)	31 966	-49 234	
Intressikulud	-69 780	-118 186	13
Muud finantstulud ja -kulud	13	-9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-37 801	-167 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 801	-167 429	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	31 966	-49 234	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 539	23 410	4,5
Kokku korrigeerimised	25 539	23 410	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 165	-5 351	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	23 425	23 301	
Laekunud intressid	96	206	
Muud rahavood äritegevusest	-83	-215	
Kokku rahavood äritegevusest	78 778	-7 883	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-92 555	-107 685	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-92 555	-107 685	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	40 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	40 000	
Kokku rahavood	-13 777	-75 568	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	163 789	239 357	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 777	-75 568	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	150 012	163 789	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	3 432			-197 225	-193 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-167 429	-167 429
Emiteeritud osakapital	6 568				6 568
Muutused reservides		26 101	500 000		526 101
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

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

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 kuulavas 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 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 äriolukorrale otsustele), nende lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 890	10 890	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 048	4 048	3
Muud nõuded	461	461	
Ettemaksed	948	948	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 347	16 347	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		153		1 063
Käibemaks		3 126		1 166
Üksikisiku tulumaks		2 669		2 071
Sotsiaalmaks		4 962		3 884
Kohustuslik kogumispension		220		202
Töötuskindlustusmaksed		437		429
Ettemaksukonto jääk	3 561		4 048	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 561	11 567	4 048	8 815

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 090 681	1 111 528	2 202 209
Akumuleeritud kulum	0	-33 280	-33 280
Jääkmaksumus	1 090 681	1 078 248	2 168 929
Ostud ja parendused		107 685	107 685
Amortisatsioonikulu		-22 410	-22 410
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

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	230 860	141 139
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-33 765	-43 312

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summa on toodud ka lisa 9.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	4 000	4 000	4 000
Akumuleeritud kulum	-584	-584	-584
Jääkmaksumus	3 416	3 416	3 416
Amortisatsioonikulu	-1 000	-1 000	-1 000
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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	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					

	31.12.2012	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% (4,937%)	EUR	17.12.2014	13
Laen osanikult	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (4,937%)	EUR	17.12.2014	13
Laen muult kreditorilt	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (4,937%)	EUR	17.12.2014	13
Laen osanikult	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (4,937%)	EUR	01.03.2014	13
Laen osanikult	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (4,937%)	EUR	01.03.2014	13
Laen osanikult	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (4,937%)	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		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	1 090 681	1 090 681
Ehitised	1 231 539	1 163 523
Kokku	2 322 220	2 254 204

2013.aastani kuulus laenuintress tasumisele iga-aastaselt, mistõttu on intressikohustused näidatud bilansis lühiajalise kohustusena kirjel Võlad ja ettemaksed, vt lisa 7 (31.12.2012 seisuga 232 958 eurot). Vastavalt uutele kreditoride poolt seatud tingimustele kuulub intress tasumisele laenu lõpptähtajal koos laenu põhiosaga, mistõttu on intressikohustused näidatud 31.12.2013 bilansis pikaajalise kohustusena kirjel Võlad ja ettemaksed, vt lisa 7 (302 739 eurot).

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
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		6,13
Muud lühiajalised kohustused	48 541	48 541			
Kokku võlad ja ettemaksed	387 709	84 970	302 739		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 993	17 993			
Võlad töövõtjatele	6 596	6 596			
Maksuvõlad	8 815	8 815			3
Saadud ettemaksed	3 175	3 175			
Intressivõlad	232 958	232 958			6,13
Muud lühiajalised kohustused	26 241	26 241			
Kokku võlad ja ettemaksed	295 778	295 778			

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	8	8

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	232 500	143 521	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	232 500	143 521	
Kokku müügitulu	232 500	143 521	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide üürileandmine	230 860	141 139	4
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud	1 640	2 382	
Kokku müügitulu	232 500	143 521	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Energia	2 288	14 358
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 141	13 141
Tööjõukulud	3 294	1 524
Amortisatsioonikulu	25 539	23 410
Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud	18 335	16 346
Muud kommunaalteenused	0	-533
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	62 597	68 246

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Tööjõukulud	78 714	60 453
Administratiivkulud	3 754	4 631
Reisikulud, majutus ja nendega seotud maksud	35 717	44 952
Kindlustused	3 865	3 724
Transpordi ja sõidukitega seotud kulud	2 409	2 519
Mitmesugused teenused	14 041	11 241
Kokku üldhalduskulud	138 500	127 520

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	80 291	66 850
Sotsiaalmaksud	26 841	22 511
Kokku tööjõukulud	107 132	89 361
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	5

2013.aasta jooksul on Roosi OÜ töötajad teostanud ettevõtte poolt omataval kinnistutel renoveerimistöid 25 124 euro ulatuses (sh töötasuga seotud sotsiaalmaksud), mis on parendusena kapitaliseeritud ning seisuga 31.12.2013 kajastuvad bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel (2012.aastal 27 384 eurot).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 493 944	0	1 448 127
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	778 325	0	754 362

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	40 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 500	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	42 942	39 327

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 2013.aastal intresse summas 69 780 eurot ning 2012.aastal 118 186 eurot. Aastatel 2011-2013 laenuintresse tasutud ei ole.

ARUANDE ALLKIRJAD

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2013 lõppenud ning perioodi
01.01.2013 kuni 31.12.2013 hõlmava majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Ametikoht

Kuupäev ja allkiri

Jaanus Mugu

juhataja

 23.05.2014

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2013

end of the financial year: 31.12.2013

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

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 2011-2013 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 2014. In addition to rent activities the company is analysing different development options for the properties and plans to start the detail planning process soon after the completion of the analysis.

During the year 2013 there were 6 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 107 132 euro.

No major changes are planned for company's activities during the year 2014.

Financial ratios	2013	2012	2011
Revenue growth (%)	62%	81%	100%
Loss for the year (th EUR)	-37,8	-167,4	-171,2
Increase/ - decrease of the loss (%)	-77%	-2%	557%
Net margin (%)	-16,3%	-116,7%	-216,2%
Current assets' ratio to short-term liabilities	1,97	0,61	1,60
ROA	-1,5%	-6,9%	-7,01%
ROE	-28,3%	-97,7%	-88,3%

The annual accounts

Statement of financial position

(In Euros)

	31.12.2013	31.12.2012	Note
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	150 012	163 789	
Receivables and prepayments	17 238	16 347	2
Total current assets	167 250	180 136	
Non-current assets			
Investment property	2 322 220	2 254 204	4
Property, plant and equipment	1 416	2 416	5
Total non-current assets	2 323 636	2 256 620	
Total assets	2 490 886	2 436 756	
Liabilities and equity			
Liabilities			
Current liabilities			
Payables and prepayments	84 970	295 778	7
Total current liabilities	84 970	295 778	
Non-current liabilities			
Loan liabilities	1 969 531	1 969 531	6
Payables and prepayments	302 739	0	7
Total non-current liabilities	2 272 270	1 969 531	
Total liabilities	2 357 240	2 265 309	
Equity			
Issued capital	10 000	10 000	8
Share premium	26 101	26 101	
Other reserves	500 000	500 000	
Retained earnings (loss)	-364 654	-197 225	
Annual period profit (loss)	-37 801	-167 429	
Total equity	133 646	171 447	
Total liabilities and equity	2 490 886	2 436 756	

Income statement

(In Euros)

	2013	2012	Note
Revenue	232 500	143 521	9
Cost of sales	-62 597	-68 246	10
Gross profit (loss)	169 903	75 275	
Distribution costs	-3 699	-122	
Administrative expense	-138 500	-127 520	11
Other income	4 262	3 133	
Profit (loss)	31 966	-49 234	
Interest expenses	-69 780	-118 186	13
Other financial income and expense	13	-9	
Profit (loss) before tax	-37 801	-167 429	
Annual period profit (loss)	-37 801	-167 429	

Statement of cash flows

(In Euros)

	2013	2012	Note
Cash flows from operating activities			
Profit (loss)	31 966	-49 234	
Adjustments			
Depreciation and impairment loss (reversal)	25 539	23 410	4,5
Total adjustments	25 539	23 410	
Changes in receivables and prepayments related to operating activities	-2 165	-5 351	
Changes in payables and prepayments related to operating activities	23 425	23 301	
Interest received	96	206	
Other cash flows from operating activities	-83	-215	
Total cash flows from operating activities	78 778	-7 883	
Cash flows from investing activities			
Purchase of investment property	-92 555	-107 685	4
Total cash flows from investing activities	-92 555	-107 685	
Cash flows from financing activities			
Loans received	0	40 000	
Total cash flows from financing activities	0	40 000	
Total cash flows	-13 777	-75 568	
Cash and cash equivalents at beginning of period	163 789	239 357	
Change in cash and cash equivalents	-13 777	-75 568	
Cash and cash equivalents at end of period	150 012	163 789	

Statement of changes in equity

(In Euros)

					Total
	Issued capital	Share premium	Other reserves	Retained earnings (loss)	
31.12.2011	3 432			-197 225	-193 793
Annual period profit (loss)				-167 429	-167 429
Issue of equity	6 568				6 568
Changes in reserves		26 101	500 000		526 101
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

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

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 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)

	31.12.2013	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	
	31.12.2012	Within 12 months	Note
Accounts receivable	10 890	10 890	
Tax prepayments and receivables	4 048	4 048	3
Other receivables	461	461	
Prepayments	948	948	
Total receivables and prepayments	16 347	16 347	

Note 3 Tax prepayments and liabilities

(In Euros)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Tax prepayments	Tax liabilities	Tax prepayments	Tax liabilities
Corporate income tax		153		1 063
Value added tax		3 126		1 166
Personal income tax		2 669		2 071
Social tax		4 962		3 884
Contributions to mandatory funded pension		220		202
Unemployment insurance tax		437		429
Prepayment account balance	3 561		4 048	
Total tax prepayments and liabilities	3 561	11 567	4 048	8 815

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	
31.12.2011			
Carried at cost	1 090 681	1 111 528	2 202 209
Accumulated depreciation	0	-33 280	-33 280
Residual cost	1 090 681	1 078 248	2 168 929
Acquisitions and additions		107 685	107 685
Depreciation		-22 410	-22 410
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

	2013	2012
Lease income earned on investment property	230 860	141 139
Direct administrative expenses on investment property	-33 765	-43 312

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	
31.12.2011			
Carried at cost	4 000	4 000	4 000
Accumulated depreciation	-584	-584	-584
Residual cost	3 416	3 416	3 416
Depreciation	-1 000	-1 000	-1 000
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

Note 6 Loan commitments

(In Euros)

	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					
	31.12.2012	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% (4,937%)	EUR	17.12.2014	13
Loan from shareholder	393 220		393 220		12m EURIBOR+3% (4,937%)	EUR	17.12.2014	13
Loan from other creditor	314 576		314 576		12m EURIBOR+3% (4,937%)	EUR	17.12.2014	13
Loan from shareholder	78 644		78 644		12m EURIBOR+3% (4,937%)	EUR	01.03.2014	13
Loan from shareholder	94 373		94 373		12m EURIBOR+3% (4,937%)	EUR	01.03.2014	13
Loan from shareholder	899 973		899 973		12m EURIBOR+3% (4,937%)	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

	31.12.2013	31.12.2012
Land	1 090 681	1 090 681
Buildings	1 231 539	1 163 523
Total	2 322 220	2 254 204

Until the year 2013 loan interests were payable annually and therefore accrued interests were shown as short-term liability under Liabilities and prepayments received, see note 7 (as of 31.12.2012 232 958 euro). According to the new terms from creditors the loan interests are payable together with loan principle at the loan maturity date and therefore presented as long-term liability in the balance sheet as of 31.12.2013, see note 7 (302 739 euro).

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)

	31.12.2013	Allocation by remaining maturity			Note
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 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		6,13
Other short-term payables	48 541	48 541			
Total payables and prepayments	387 709	84 970	302 739		

	31.12.2012	Allocation by remaining maturity			Note
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years	
Trade payables	17 993	17 993			
Employee payables	6 596	6 596			
Tax payables	8 815	8 815			3
Prepayments received	3 175	3 175			
Interest payables	232 958	232 958			6,13
Other short-term payables	26 241	26 241			
Total payables and prepayments	295 778	295 778			

Note 8 Share capital

(In Euros)

	31.12.2013	31.12.2012
Share capital	10 000	10 000
Number of shares (pcs)	8	8

Note 9 Net sales

(In Euros)

	2013	2012	Note
Net sales by geographical location			
Net sales in European Union			
Estonia	232 500	143 521	
Total net sales in European Union	232 500	143 521	
Total net sales	232 500	143 521	
Net sales by operating activities			
Rent of office and other spaces	230 860	141 139	4
Other sales revenues related to real estate investments	1 640	2 382	
Total net sales	232 500	143 521	

Note 10 Cost of goods sold

(In Euros)

	2013	2012
Energy	2 288	14 358
State and local taxes	13 141	13 141
Labor expense	3 294	1 524
Depreciation	25 539	23 410
Renovation and maintenance of the properties	18 335	16 346
Other utilities	0	-533
Total cost of goods sold	62 597	68 246

Note 11 Administrative expense

(In Euros)

	2013	2012
Labor expense	78 714	60 453
Administrative expenses	3 754	4 631
Travel, accommodation and related taxes	35 717	44 952
Insurances	3 865	3 724
Expenses related to the transport and vehicles	2 409	2 519
Miscellaneous business services	14 041	11 241
Total administrative expense	138 500	127 520

Note 12 Labor expense

(In Euros)

	2013	2012
Wage and salary expense	80 291	66 850
Social security taxes	26 841	22 511
Total labor expense	107 132	89 361
Average number of employees in full time equivalent units	6	5

During the the year 2013 Roosi OÜ employees have performed renovation work at the properties owned by the company in amount of 25 124 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 31.12.2013 (in 2012: 27 384 euros).

Note 13 Related parties

(In Euros)

Related party balances according to groups

	31.12.2013		31.12.2012	
	Receivables	Liabilities	Receivables	Liabilities
Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher	0	1 493 944	0	1 448 127
Close family members and entities under their prevalent and material influence of management and higher	0	778 325	0	754 362

2012	Purchases	Sales	Given loans	Given loans repayments	Loans received	Loans received repayments
Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher	0	0	0	0	40 000	0
Close family members and entities under their prevalent and material influence of management and higher	0	2 500	0	0	0	0

Remuneration and other significant benefits calculated for members of management and highest supervisory body		
	2013	2012
Remuneration	42 942	39 327

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 2013 loan interests were accrued in amount of 69 780 euros on loans received from related parties. In 2012 the accrual for interests to related parties amounted to 118 186 euros. No interests payments have been made in years 2011-2013.

ARUANDE ALLKIRJAD
SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31. detsembril 2013 lõppenud ning perioodi
01.01.2013 kuni 31.12.2013 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 2013 and including
the period from 1st of January 2013 until 31st of December 2013 is true and fair:

Allkirjastaja nimi
Name

Ametikoht
Position

Kuupäev ja allkiri
Date and signature

Jaanus Mugu

juhataja
board member

 23.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Roosi OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, 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 arvnaõtjate 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 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3
Tallinn
23. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	23.05.2014



(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 2013, 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 17.

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 2013, 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, May 23, 2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-364 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 801
Kokku	-402 455
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-402 455
Kokku	-402 455

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-364 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 801
Kokku	-402 455
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-402 455
Kokku	-402 455

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	232500	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Luise Süda	11469728	Keemia 11-31, Tallinn, Harju maakond, Eesti	3557 EUR
Amram Aharoni	12.08.1949	22 Assael Street, Tel Aviv, Iisrael	1100 EUR
Israel Hochman	11.09.1946	Iisrael	1248 EUR
Matityahu Dov	03.03.1955	8 Almog St, Ramat Efaal, Iisrael	374 EUR
Shmuel Tal	17.10.1949	27 Jabotinsky St, Tel Aviv, Iisrael	312 EUR
Uriel Ben Hanan	08.11.1956	18A Bet Hakerem St, Jeruusalemm, Iisrael	1100 EUR
Yacob Aizner		Mishol Hayara 39, Jeruusalemm, Iisrael	749 EUR
G.R.Y.P. Investments Limited		5 Neharde'a St, Tel Aviv,, Iisrael	1560 EUR

Sidevahendid

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