

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Roosi OÜ

registrikood: 11937230

tänavatalu 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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Omakapitali seis	15

Tegevusaruanne

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

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 suures osas ka välja renditud. 2011 aastal on nii oma töötajatega kui sisseostetud remonditeenustena märkimisväärses ulatuses renoveeritud olemasolevate hoonete erinevaid osasid, korrastatud kinnistu territooriumi ning igapäevase aktiivse kinnisvaraholduse ja-haldamise tulemusel oluliselt parendatud Roosi OÜ vara. Sellest tulenevalt on oodata renditulu kasvu 2012.aastal. Lisaks renditegevusele on analüüsimisel kinnistute arendamise erinevad võimalused, analüüside lõpetamisel on plaanis alustada detailplaneeringu protsessi.

2011. aastal oli Roosi OÜ-l keskmiselt 3 täistööajaga töötajat (sh juhatusel liige). Aruandeperioodi töötasude kogusumma koos sotsiaalmaksudega oli 42 068 eurot. 2010.aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, ka juhatusel tasusid ei makstud.

Alates 1.jaanuarist 2011 võeti Eestis ametliku valuutana kasutusele euro. Valuuta vahetusest ei tekkinud olulisi mõjusid ettevõtte äritegevusele ega tulemustele.

Seisuga 31.12.2011 on ettevõtte omakapital summas -193 793 eurot (31.12.2010 seisuga -22 616 eurot) alla äriseadustikus nõutud taset (2500 eurot). Roosi OÜ juhatus ja osanikud plaanivad viia ettevõtte omakapitali tagasi seaduses nõutud tasemele täiendavate omakapitali sissemaksete kaudu 2012.aasta jooksul.

Peamised finantsarvud	2011	2010
Tulu kasv	100%	-
Puhaskahjum (tuhat eurot)	-171,2	-26,0
Kahjumi kasv	557%	-
Puhasrentaablus	-216,2%	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,60	5,41
ROA	-7,01	-1,2%
ROE	-88,3%	-115,2%

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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	239 357	87 285	
Nõuded ja ettemaksed	10 996	3 940	2, 3
Kokku käibevara	250 353	91 225	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 168 929	2 103 025	4
Materiaalne põhivara	3 416	0	5
Kokku põhivara	2 172 345	2 103 025	
Kokku varad	2 422 698	2 194 250	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	156 491	16 866	3, 6
Kokku lühiajalised kohustused	156 491	16 866	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 460 000	2 200 000	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 460 000	2 200 000	
Kokku kohustused	2 616 491	2 216 866	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 432	3 432	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 048	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 177	-26 048	
Kokku omakapital	-193 793	-22 616	15
Kokku kohustused ja omakapital	2 422 698	2 194 250	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Müügitulu	79 189	0	9
Muud äritulud	9 008	0	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	94 473	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-117 948	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-55 113	-16 514	11
Tööjõukulud	-42 068	0	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-31 327	-2 537	4, 5
Ärikasum (kahjum)	-63 786	-19 051	
Finantstulud ja -kulud	-107 391	-6 997	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-171 177	-26 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 177	-26 048	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-63 786	-19 051	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	31 327	2 537	4, 5
Kokku korrigeerimised	31 327	2 537	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 056	-3 940	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	30 682	9 936	6
Laekunud intressid	452	227	
Kokku rahavood äritegevusest	-8 381	-10 291	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 000	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-96 647	-2 105 562	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-100 647	-2 105 562	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	260 000	2 317 284	7
Saadud laenude tagasimaksed	0	-117 284	14
Makstud intressid	0	-294	14
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 100	236	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	261 100	2 199 942	
Kokku rahavood	152 072	84 089	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	87 285	3 196	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	152 072	84 089	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	239 357	87 285	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
06.05.2010	3 196		3 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-26 048	-26 048
Emiteeritud osakapital	236		236
31.12.2010	3 432	-26 048	-22 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-171 177	-171 177
31.12.2011	3 432	-197 225	-193 793

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Roosi OÜ 2011. aasta 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 1 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 akumulieeritud 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%

Büroohoone 3%

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 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kasutuselevõtmise 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 akumulieeritud 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
Kasutatuna soetatud sõidukid	4 aastat
Kontoritehnika ja inventar	3 aastat

Maksustamine

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

Kasum maksustatakse hetkel, mil seda jaotatakse (dividendidena või muul viisil) maksumääraga 21/79.

Kasumi jaotamisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui kasumi jaotamine (dividendid) välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

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

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservi kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 910	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 910	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 850	3 940	3
Muud lühiajalised nõuded	1 236	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 996	3 940	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		525		0
Käibemaks	87		3 940	
Üksikisiku tulumaks		1 308		0
Sotsiaalmaks		2 615		0
Kohustuslik kogumispension		95		0
Töötuskindlustusmaksed		320		0
Ettemaksukonto jääk	4 763		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 850	4 863	3 940	0

Maksuvõlgade ja -ettemaksete summad on toodud vastavalt ka lisades 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	1 090 681	1 014 881	2 105 562
Amortisatsioonikulu	0	-2 537	-2 537
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 090 681	1 014 881	2 105 562
Akumuleeritud kulum	0	-2 537	-2 537
Jääkmaksumus	1 090 681	1 012 344	2 103 025
Ostud ja parendused	0	96 647	96 647
Amortisatsioonikulu	0	-30 743	-30 743
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

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	77 772	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-34 382	0

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summa on toodud ka lisa 9.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2010			
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	4 000	4 000	4 000
Amortisatsioonikulu	-584	-584	-584
31.12.2011			
Soetusmaksumus	4 000	4 000	4 000
Akumuleeritud kulum	-584	-584	-584
Jääkmaksumus	3 416	3 416	3 416

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 899	8 490	
Võlad töövõtjatele	2 746	0	
Maksuvõlad	4 863	0	3
Muud võlad	137 122	8 376	
Intressivõlad	114 772	6 929	7
Muud viitvõlad	7 497	0	
Muud lühiajalised kohustused	13 753	1 447	
Osakapitali suurendamiseks tehtud sissemaksed	1 100	0	8
Saadud ettemaksed	1 861	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	156 491	16 866	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen muult kreditorilt	240 000		240 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Laen muult kreditorilt	500 000		500 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Laen muult kreditorilt	400 000		400 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Laen muult kreditorilt	100 000		100 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	01.03.2014
Laen muult kreditorilt	120 000		120 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	01.03.2014
Laen emattevõttelt	1 100 000		1 100 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	2 460 000		2 460 000				
Laenukohustused kokku	2 460 000		2 460 000				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen muult kreditorilt	200 000		200 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Laen muult kreditorilt	500 000		500 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Laen muult kreditorilt	400 000		400 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Laen emattevõttelt	1 100 000			1 100 000	12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	2 200 000		1 100 000	1 100 000			
Laenukohustused kokku	2 200 000		1 100 000	1 100 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Maa	1 090 681	1 090 681
Ehitised	1 078 248	1 012 343
Kokku	2 168 929	2 103 024

Laenuintress kuulub tasumisele iga-aastaselt.

Seisuga 31.12.2011 on laenudelt arvestatud intresse summas 114 772 eurot (31.12.2010: 6929 eurot), mis on bilansis näidatud

lühiajaliste kohustuste hulgas (lisa 6).

Soetatud kinnisvarainvesteeringutele (3 kinnistut - vt lisa 4) on emaettevõtte ning kolmanda osapoole kasuks seatud ühishüpoteek summas 2 miljonit eurot.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 432	3 432
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapitali nimiväärtus on 3432 eurot, kogu osakapital on sisse makstud rahas.

Seisuga 31.12.2011 kuulus 100% Roosi OÜ osadest OÜ-le Luise Süda.

Aruandeaasta lõpu eel sai ettevõtte täiendavaid osakapitali sissemaksed uuelts osanikult summas 1100 eurot, kuid avaldus äriregistrile esitati ning osakapitali suurendamine registreeriti 2012.aastal. Seetõttu on täiendavad sissemaksed osakapitali kajastatud bilansis seisuga 31.12.2011 lühiajalise kohustusena.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	79 189	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	79 189	0	
Kokku müügitulu	79 189	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide üürileandmine	77 772	0	4
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud	1 417	0	
Kokku müügitulu	79 189	0	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Energia	17 298	0
Elektrienergia	2 309	0
Soojusenergia	14 989	0
Maamaks	7 884	0
Kinnisvara hooldus- ja remondikulud	91 826	0
Muud kommunaalteenused	940	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	117 948	0

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Administratiivkulud	24 314	463
Reisikulud, esinduskulud ja nendega seotud maksud	16 960	3 588
Mitmesugused kinnisvara ostutehingu eelsed kulud	0	12 463
Reklaamikulud	187	0
Kindlustused	2 659	0
Transpordi ja sõidukitega seotud kulud	2 489	0
Mitmesugused teenused	8 504	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	55 113	16 514

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Palgakulu	31 416	0
Sotsiaalmaksud	10 652	0
Kokku tööjõukulud	42 068	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	0

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Intressitulud	452	227
Muud intressitulud	452	227
Intressikulud	-107 843	-7 224
Intressikulu laenudelt	-107 843	-7 224
Kokku finantstulud ja -kulud	-107 391	-6 997

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Luise Süda OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 158 936	0	1 105 281
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 169	0	0	3 342

	2011		06.05.2010 - 31.12.2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	19 402	0	9 167	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 639	1 169	2 785	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Arvestatud tasu	20 587	0

2011.aastal ei ole Roosi OÜ saanud ega tagastanud laenu emaettevõttele (2010.aastal saadud emaettevõttelt laenu 1 217 284 eurot, tagastatud 117 284 eurot). Laenudelt arvestati 2011.aastal intresse summas 49 744 eurot(2010.aastal arvestatud 3759 eurot ning tasutud 294 eurot).

Lisa 15 Omakapitali seis

Seisuga 31. detsember 2011 on ettevõtte netovara -193 793 eurot. Ettevõtte netovara seis ei vasta Äriseadustiku nõuetele, kuna netovara jääb alla 2500 euro, mis on Äriseadustikus kehtestatud miinimummäär osakapitalile. Vastavalt osanike tegevusplaanile tehakse bilansipäeva järgselt täiendav sissemakse osakapitali, mis tagab vastavuse Äriseadustikuga.

Aruande allkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

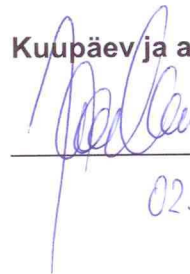
Allkirjastaja nimi

Jaanus Mugu

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri



02.07.2012

ANNUAL REPORT

Beginning of the financial year: 01.01.2011
End of the financial year: 31.12.2011

Company name: Roosi OÜ
Company registration number: 11937230

Address: Tatari 56/58, 10134 Tallinn, Estonia
Phone: +372 6057230 Fax: +372 6057231
E-mail: jaanus@roosi.ee

Contents

MANAGEMENT REPORT	3
FINANCIAL STATEMENTS	4
Balance Sheet	4
Profit and Loss Statement	5
Cash Flow Statement	6
Statement of Changes in Shareholders' Equity	7
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	8
Note 1 Accounting principles used in preparation of the financial statements	8
Note 2 Receivables and prepayments	9
Note 3 Taxes	10
Note 4 Real estate investment properties	10
Note 5 Tangible non-current assets	11
Note 6 Liabilities and prepayments received	11
Note 7 Loans	12
Note 8 Share capital	13
Note 9 Sales	13
Note 10 Cost of services sold	13
Note 11 Operating expenses	14
Note 12 Employment costs	14
Note 13 Financial revenues and expenses	14
Note 14 Transactions with related parties	14
Note 15 Shareholders' Equity	15

Management Report

Roosi OÜ has been registered at Tallinn City Court on 6th of May 2010. 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. During the year 2011 Roosi OÜ has performed major renovations both with own employees as with subcontractors in various parts of existing buildings as well improved the status of the territories of plots. The value of the assets of Roosi OÜ has been significantly improved as the result of daily active management and maintenance of the real estate. Therefore the increase in rent revenues can be expected for the year 2012. 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 2011 there were 3 full-time employees (incl the board member as acting director) working for Roosi OÜ in average. The total employment cost for the period including all social security charges was 42 068 euro. In year 2010 no staff was employed by Roosi OÜ. As well, no remunerations were paid to the member of the management board.

Since 1st of January 2011 Estonian kroon was replaced with Euro as official currency in Estonia. No significant influences to company's activities or results have occurred as the result of the change of currency.

As of 31.12.2011 the company's equity in amount of -193 793 euro (as of 31.12.2010 -22 616 euro) is below the level required by Estonian Companies' Act (2500 euro). The management and shareholders of Roosi OÜ plan to bring the equity back to the required level through additional capital payments during the year 2012.

Financial ratios	2011	2010
Revenue growth (%)	100%	-
Net Profit /- loss (th EUR)	-171,2	-26,0
Increase/ - reduction of the loss (%)	557%	-
Net profit margin (%)	-216,2%	-
Current assets' ratio to short-term liabilities	1,60	5,41
ROA	-7,01	-1,2%
ROE	-88,3%	-115,2%

Financial Statements

Balance Sheet

(in euros)

	31.12.2011	31.12.2010	Note
Assets			
Current assets			
Cash and bank accounts	239 357	87 285	
Receivables and prepayments	10 996	3 940	2, 3
Total current assets	250 353	91 225	
Non-current assets			
Real estate investment properties	2 168 929	2 103 025	4
Tangible non-current assets	3 416	0	5
Total non-current assets	2 172 345	2 103 025	
Total assets	2 422 698	2 194 250	
Liabilities and shareholders' equity			
Liabilities			
Short-term liabilities			
Liabilities and prepayments received	156 491	16 866	3, 6
Total short-term liabilities	156 491	16 866	
Long-term liabilities			
Long-term loans	2 460 000	2 200 000	7
Total long-term liabilities	2 460 000	2 200 000	
Total liabilities	2 616 491	2 216 866	
Shareholders' equity			
Share capital	3 432	3 432	8
Retained earnings	-26 048	0	
Loss for the period	-171 177	-26 048	
Total shareholders' equity	-193 793	-22 616	15
Total liabilities and shareholders' equity	2 422 698	2 194 250	

Profit and Loss Statement

(in euros)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010	Note
Sales	79 189	0	9
Other business income	9 008	0	
Expenses capitalised as non-current assets	94 473	0	
Cost of services sold	-117 948	0	10
Operating expenses	-55 113	-16 514	11
Employment costs	-42 068	0	12
Depreciation	-31 327	-2 537	4, 5
Operating loss	-63 786	-19 051	
Financial revenues and expenses	-107 391	-6 997	13
Profit / - loss before taxation	-171 177	-26 048	
Loss for the period	-171 177	-26 048	

Cash Flow Statement

(in euros)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010	Note
Cash flows from operating activities			
Operating loss	-63 786	-19 051	
Adjustments			
Depreciation	31 327	2 537	4, 5
Total adjustments	31 327	2 537	
Changes in trade receivables and prepayments	-7 056	-3 940	2
Changes in trade payables and prepayments	30 682	9 936	6
Interests received	452	227	
Total cash flows from operating activities	-8 381	-10 291	
Cash flows from investment activities			
Acquisitions of tangible non-current assets	-4 000	0	5
Acquisitions of real estate investment properties	-96 647	-2 105 562	4
Total cash flows from investment activities	-100 647	-2 105 562	
Cash flows from financing activities			
Loans received	260 000	2 317 284	7
Loans repaid	0	-117 284	14
Interests paid	0	-294	14
Share capital paid in	1 100	236	8
Total cash flows from financing activities	261 100	2 199 942	
Total cash flows	152 072	84 089	
Cash and cash equivalents in the beginning of the period	87 285	3 196	
Change in the balances of cash and cash equivalents	152 072	84 089	
Cash and cash equivalents at the end of the period	239 357	87 285	

Statement of Changes in Shareholders' Equity

(in euros)

			Total equity
	Share capital	Retained earnings	
06.05.2010	3 196		3 196
Loss for year 2010		-26 048	-26 048
Paid in share capital	236		236
31.12.2010	3 432	-26 048	-22 616
Loss for year 2011		-171 177	-171 177
31.12.2011	3 432	-197 225	-193 793

Notes to the Financial Statements

Note 1 Accounting principles used in preparation of the financial statements

General information

The year 2011 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. 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.

Transactions occurred in foreign currencies

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.

Trade 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.

Real estate investment properties

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. 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%
Office building	3%

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.

Tangible non-current 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.

Value threshold for the tangible non-current assets: 639 euros

Economically useful lifetime for tangible non-current assets:

Asset group	Useful lifetime
Used vehicles	4 years
Tools and equipment	3 years

Corporate income tax

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 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

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..

Statutory legal reserve

Pursuant to the Commercial Code of the Republic of Estonia the statutory legal reserve capital has to be provided for. 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.

Note 2 Receivables and prepayments

(in euros)

	31.12.2011	31.12.2010	Note
Receivables from customers	4 910	0	
Tax prepayments and reclaims	4 850	3 940	3
Other short-term receivables	1 236	0	
Total receivables and prepayments	10 996	3 940	

Note 3 Tax prepayments and reclaims

(in euros)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Prepayment	Liability	Prepayment	Liability
Company tax		525		0
Value added tax	87		3 940	
Personal income tax withholding		1 308		0
Social taxes and charges		2 615		0
Pension fund contributions		95		0
Unemployment insurance liability		320		0
Tax prepayment account	4 763		0	
Total tax prepayments and reclaims	4 850	4 863	3 940	0

Tax prepayment and liabilities are also presented in notes 2 ja 6 respectively.

Note 4 Real estate investment properties

(in euros)

Acquisition cost method			
			Total
	Land	Buildings	
Value 31.12.2009	0	0	0
Acquisitions and improvements	1 090 681	1 014 881	2 105 562
Depreciation expense	0	-2 537	-2 537
31.12.2010			
Acquisition cost	1 090 681	1 014 881	2 105 562
Accumulated depreciation	0	-2 537	-2 537
Residual value	1 090 681	1 012 344	2 103 025
Acquisitions and improvements	0	96 647	96 647
Depreciation expense	0	-30 743	-30 743
31.12.2011			
Acquisition cost	1 090 681	1 111 528	2 202 209
Accumulated depreciation	0	-33 280	-33 280
Residual value	1 090 681	1 078 248	2 168 929

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Rent income earned from real estate investment properties (see also note 9)	77 772	0
Expenses directly related to the maintenance of properties	-34 382	0

Note 5 Tangible non-current assets

(in euros)

	Vehicles	Total machines and equipment	Total tangible non-current assets
Value 31.12.2010	0	0	0
Acquisitions and improvements	4 000	4 000	4 000
Depreciation expense	-584	-584	-584
31.12.2011			
Acquisition cost	4 000	4 000	4 000
Accumulated depreciation	-584	-584	-584
Residual value	3 416	3 416	3 416

Note 6 Liabilities and prepayments received

(in euros)

	31.12.2011	31.12.2010	Note
Payables to suppliers	9 899	8 490	
Payables to employees	2 746	0	
Tax liabilities	4 863	0	3
Interest liabilities	114 772	6 929	7
Accrued expenses	7 497	0	
Other short-term liabilities	13 753	1 447	
Share capital contributions not registered yet	1 100	0	8
Prepayments received	1 861	0	
Total liabilities and prepayments received	156 491	16 866	

Note 7 Loans

(in euros)

	31.12.2011	Payable amounts by payment term			Interest rate	Currency	Maturity
		Within 12 months	Within 1-5 years	After 5 years			
Long-term loans							
Loan from other creditor	240 000		240 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Loan from other creditor	500 000		500 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Loan from other creditor	400 000		400 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Loan from other creditor	100 000		100 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	01.03.2014
Loan from other creditor	120 000		120 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	01.03.2014
Loan from parent company	1 100 000		1 100 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	31.12.2015
Total long-term loans	2 460 000		2 460 000				
Total loans	2 460 000		2 460 000				

	31.12.2010	Payable amounts by payment term			Interest rate	Currency	Maturity
		Within 12 months	Within 1-5 years	After 5 years			
Long-term loans							
Loan from other creditor	200 000		200 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Loan from other creditor	500 000		500 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Loan from other creditor	400 000		400 000		12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	17.12.2013
Loan from parent company	1 100 000			1 100 000	12m EURIBOR+3% (4,504%)	EUR	31.12.2015
Total long-term loans	2 200 000		1 100 000	1 100 000			
Total loans	2 200 000		1 100 000	1 100 000			

Balance sheet value of the assets pledged as collaterals for the loan	31.12.2011	31.12.2010
Land	1 090 681	1 090 681
Buildings	1 078 248	1 012 343
Total	2 168 929	2 103 024

Loan interests are payable annually. As of 31.12.2011 the accrued interests amounted to 114 772 euro (31.12.2010: 6929 euro), which is shown under short-term liabilities in the balance sheet (see note 6). A joint mortgage in amount of 2 million euro has been established on 3 acquired properties (see note 4) on behalf of the parent company and a third party.

Note 8 Share capital

(in euros)

	31.12.2011	31.12.2010
Share capital	3 432	3 432
Number of shares	1	1

The nominal value of company's share capital is 3432 euro, the whole share capital has been paid in monetarily.

As of 31.12.2011 as well 31.12.2010 100% of company's share capital was owned by Luise Süda OÜ. At the end of financial year 2011 a new shareholder paid in additional share capital in amount of 1100 euro but the application for the increase of share capital was submitted to Companies' Register and the increased capital was registered in year 2012. Therefore the paid in capital is presented under short-term liabilities in the balance sheet as of 31.12.2011 (see note 6).

Note 9 Sales

(in euros)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010	Note
Sales by geographical regions			
Sales to EU countries			
Estonia	79 189	0	
Total sales to EU countries	79 189	0	
Total sales	79 189	0	
Sales by business area			
Rent of office and other spaces	77 772	0	4
Other sales revenues related to real estate investments	1 417	0	
Total sales	79 189	0	

Note 10 Cost of services sold

(in euros)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Energy	17 298	0
Electricity	2 309	0
Heating	14 989	0
Land tax	7 884	0
Renovation and maintenance expenditures	91 826	0
Other utilities	940	0
Total cost of services sold	117 948	0

Note 11 Operating expenses

(in euros)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Administrative expenses	24 314	463
Travel, representation and related taxes	16 960	3 588
Miscellaneous pre-closing expenses	0	12 463
Advertising costs	187	0
Insurances	2 659	0
Expenses related to the transport and vehicles	2 489	0
Miscellaneous business services	8 504	0
Total operating expenses	55 113	16 514

Note 12 Employment costs

(in euros)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Salary expense	31 416	0
Social security charges related to salaries	10 652	0
Total employment costs	42 068	0
Average number of full-time employees	3	0

Note 13 Financial revenues and expenses

(in euros)

	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Interest income	452	227
Interest expenses on loans	-107 843	-7 224
Net financial expenses	-107 391	-6 997

Note 14 Transactions with related parties

(in euros)

Parent company	Luike Süda OÜ
Parent company is established in	Estonia

Balances with related parties	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Parent company	0	1 158 936	0	1 105 281
Family members as well as companies controlled or being under significant influence of the management or private persons with significant share in the company	1 169	0	0	3 342

Purchases and sales with related parties	2011		06.05.2010 - 31.12.2010	
	Purchases	Sales	Purchases	Sales
Parent company	19 402	0	9 167	0
Family members as well as companies controlled or being under significant influence of the management or private persons with significant share in the company	3 639	1 169	2 785	0

Salary, fees and other significant benefits accounted for the management of the company	2011	06.05.2010 - 31.12.2010
Service fees, salary	20 587	0

During the year 2011 Roosi OÜ has not received loans or made any loan repayments to the parent company (in 2010 1 217 284 euro of loans were received and 117 284 euro repaid). In 2011 loan interests were accrued in amount of 49 744 euro (3759 euro accrued and 294 euro paid in 2010).

Note 15 Shareholders' equity

As of 31.12.2011 the total sum of shareholders' equity is -193 793 euro. The equity status of the company is not in correspondence with the regulations of Companies' Act as it shall be 2500 euro as a minimum.

The shareholders of Roosi OÜ plan to make additional payments to company's equity after the balance sheet date of current annual report which will ensure the conformance with relevant law.

ARUANDE ALLKIRJAD

SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2011 lõppenud ning perioodi 01.01.2011 kuni 31.12.2011 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 2011 and including the period from 1st of January 2011 until 31st of December 2011 is true and fair:

Allkirjastaja nimi
Name

Ametikoht
Position

Kuupäev ja allkiri
Date and signature

Jaanus Mugu

juhataja
board member



02.07.2012



(Translation of the Estonian original)

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of OÜ Roosi

Grant Thornton Rimess OÜ
Ahtri 6a
10151 Tallinn
Eesti

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

REG. NR 10384467

We have audited the accompanying financial statements of OÜ Roosi, which comprise the balance sheet as at 31 December 2011, 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 15.

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 2011, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with accounting principles generally accepted in Estonia.

Emphasis of Matter

Without qualifying our opinion on financial statements, we draw your attention to the negative equity as of 31 December 2011, which is not in accordance with the requirements of Commercial Code. Management has disclosed the plan to remedy the negative equity situation in Note 15 of the financial statements.

Janno Greenbaum
Sworn Auditor
License number 486

Grant Thornton Rimess OÜ
License number 3
Tallinn, July 2, 2012

Aruande elektroonilised kinnitused

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jaanus Mugu	Juhatuse liige	02.07.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Roosi OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, 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 15, 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 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie aruandes, juhime tähelepanu sellele, et ettevõtte omakapital on seisuga 31.12.2011.a negatiivne ning ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Juhtkond on avalikustanud tegevusplaani ettevõtte omakapitali nõuetega vastavusse viimiseks aastaaruande lisas 15.

/digitaalselt allkirjastatud/

Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486

Grant Thornton Rimess OÜ

Tegevusluba nr 3

Tallinn

2. juuli 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	02.07.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 177
Kokku	-197 225
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	-197 225

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 177
Kokku	-197 225
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-197 225
Kokku	-197 225

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	77772	98.21%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1417	1.79%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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