

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Rosamil

registrikood: 11192238

tänavanimi, maja number: Viru Väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ Rosamili põhitegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja -arendustegevus.

Rosamil OÜ majandustegevuse ülevaade

2006. aastal soetas OÜ Rosamil maad Rae vallas, mille üldpindala oli 33,26 hektarit. 2012. aastal osteti täiendavalt maad 9,7 hektarit ning müüdi Riigi Kinnisvara AS-le ära 21,5 hektarit. 2013. aastal osteti täiendavalt maad 0,2159 hektarit ning 2014. aastal 0,2920 hektarit. 2016. aastal sõlmis Rosamil OÜ lepingu, mille alusel andis ettevõtte 16,5 ha suuruse transpordimaa üle RKAS-le tasuta. Vastavalt Rae vallaga sõlmitud infrastruktuuri väljaehitamise kohustusele läks koos teemaaga üle ka kohustus teemaaga seonduva infrastruktuuri väljaehitamiseks ja tasuta vallale üle andmiseks. Rosamil OÜ osaleb infrastruktuuri väljaehitamise kulude eest tasumises läbi võrguettevõtete liitumistasude. 20,3 hektari suuruse maa väärtus 2016. aasta lõpu seisuga oli 6 048 tuhat eurot.

OÜ Rosamil aruandeaasta kasum oli 51 tuhat eurot (2015: kahjum 829 tuhat eurot). Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatusel liikmele 2016. ning 2015. aastal eraldi tasu ei makstud.

Nõustamis-, haldamis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub OÜ-le Rosamil AS Trigon Capital.

Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel kasvas 2016. aastal Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2015. aastaga võrreldes 1,6% ning 2016 aastal oli SKP jooksevhindades 20,9 miljardit eurot. Kõige rohkem panustasid majanduskasvu info ja side, hulgi ja jaekaubanduse ning veonduse ja laonduse tegevusalad ning enam kui pooled tegevusalad mõjutasid 2016 aastal majanduskasvu väiksemal või suuremal määral positiivselt. Kui 2015. aastal kogumajanduse kaupade ja teenuste eksport langes, siis 2016. aastal tõusis see hinnamõju arvestades 3,6%. Samal ajal suurenes kaupade ja teenuste import reaalarvestuses 4,9%.

2016. Aastal oli tööstuskinnisvara turg Tallinnas ja selle lähiümbruses võrdlemisi aktiivne ning Colliers'i andmetel oli 2016 aasta kolmanda kvartali seisuga ehitusjärgus 128,500 m2 uut tööstus ja laopinda. Keskmine rent jäi tööstuskinnisvara sektoris vahemikku 4,1 kuni 5,2 eurot ruutmeetri kohta, olenevalt hoone asukohast ja seisukorrast, ning keskmine tootlus oli Colliers'i andmetel 7,8%. Keskmine vakants oli Colliers'i andmetel 5,8%.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 443	8 773	
Nõuded ja ettemaksed	53	300	
Kokku käibevarad	3 496	9 073	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 048 134	6 044 730	2
Kokku põhivarad	6 048 134	6 044 730	
Kokku varad	6 051 630	6 053 803	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	254 946	3
Võlad ja ettemaksed	3 384	143 675	4
Kokku lühiajalised kohustised	3 384	398 621	
Kokku kohustised	3 384	398 621	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 771	6 390	6
Ülekurss	337 307	0	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Muud reservid	4 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 648 153	6 477 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 376	-829 284	
Kokku omakapital	6 048 246	5 655 182	
Kokku kohustised ja omakapital	6 051 630	6 053 803	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Muud äritulud	3 335	0	
Mitmesugused tegevuskulud	56 190	-36 356	7
Muud ärikulud	0	-768 440	
Ärikasum (kahjum)	59 525	-804 796	
Intressikulud	-9 849	-24 488	
Muud finantstulud ja -kulud	1 700	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 376	-829 284	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 376	-829 284	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rosamil (edaspidi: Ettevõtte) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §62a nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena. Rosamil OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel hinnatakse igal bilansipäeval soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	6 808 096
Ostud ja parendused	5 074
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-768 440
31.12.2015	6 044 730
Ostud ja parendused	3 404
31.12.2016	6 048 134

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 416	8 416

Rosamil OÜ omab ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis seisuga 31.12.2016 hõlmab 20,3 (2015: 21,96) hektari suurust maaala Rae vallas Harjumaal, Eestis. 2016. aastal sõlmis Rosamil OÜ lepingu, mille alusel andis ettevõtte 16,5 ha suuruse transpordimaa üle RKAS-le tasuta. Vastavalt Rae vallaga sõlmitud infrastruktuuri väljaehitamise kohustusele läks koos teemaaga üle ka kohustus teemaaga seonduva infrastruktuuri väljaehitamiseks ja tasuta vallale üle andmiseks. Rosamil OÜ osaleb infrastruktuuri väljaehitamise kulude eest tasumises läbi võrguettevõtete liitumistasude.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest. 2016. aastal juhtkonna hinnangul Harjumaal ning Rae valla kinnistute turul märkimisväärsed muudatusi ei ole toimunud ja sellest tulenevalt baseerub hinnang 2015. aastal tehtud hindamisele. Juhatus otsustas 2016. aastal jätta Rosamil OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu samasse väärtusesse, mis oli 2015.aastal (6 044 730 EUR), lisada juurde kapitaliseeritud kulutused 3 405 EUR. Seisuga 31.12.2016 saadi kinnisvara väärtuseks kokku 6 048 135 EUR-i.

2015. aasta hindamine:

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest. 2015. aastal juhtkonna hinnangul Harjumaal ning Rae valla kinnistute turul märkimisväärsed muudatusi ei ole toimunud ja sellest tulenevalt baseerub hinnang 2014. aastal tehtud hindamisele. Juhatus otsustas 2015. aastal jätta Rosamil OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu samasse väärtusesse, mis oli 2014.aastal (6 808 096 EUR), lisada juurde kapitaliseeritud kulutused 5 074 EUR ning korrigeerida saadud väärtust rahavoogude diskonteerimise mõjuga. Väärtuse korrigeerimise tingis asjaolu, et juhtkonna hinnangul ei ole realistlik kogu maatüki realiseerimine 1 aastase müügiperioodi vältel. Infrastruktuuri väljaehitamine on juba alanud ning kasutusload on planeeritud aastasse 2018, kuid maatükkide müügitegevusega on juhtkond juba alustanud. Seisuga 31.12.2015 saadi kinnisvara väärtuseks kokku 6 044 730 EUR-i, müügiperioodiks on planeeritud kuni 2 aastat ning diskontomäärana kasutati 15%.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanike laen	254 946	254 946			10%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	254 946	254 946					
Laenukohustised kokku	254 946	254 946					

Seisuga 31.12.2016 ettevõttel laenukohustus ettevõtte osanike ees puudub.
Täpsem informatsioon on toodud lisa 9.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 584	1 584	0	0
Muud võlad	1 800	1 800	0	0
Muud viitvõlad	1 800	1 800	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 384	3 384	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 032	1 032	0	0
Muud võlad	73 893	73 893	0	0
Intressivõlad	72 893	72 893	0	0
Muud viitvõlad	1 000	1 000	0	0
Muud võlad (seotud osapooled)	68 750	68 750	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	143 675	143 675	0	0

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2016. ja 2015. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	6 771	6 390
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2015 oli Rosamil OÜ osakapital 6 390 eurot, mis jagunes 4 osaks. 20.05.2016 suurendati Rosamil OÜ osakapitali 381 euro võrra. Osade nimiväärtuse suurendamise eest tasuti ülekursiga, millest tulenevalt suurenes osakapital 381 euro võrra ja tekkis ülekurss summas 337 307 eurot. Osade suurendamise eest tasuti rahaliste ja mitterahaliste sissemaksetega. Seisuga 31.12.2016 oli Rosamil OÜ osakapital 6 771 eurot, mis jagunes 4 osaks: 1 osa nimiväärtus on 3 388 eurot, 1 osa nimiväärtus 2 001 eurot, 1 osa nimiväärtus 715 eurot ja 1 osa nimiväärtus 667 eurot. Vastavalt põhikirjale on Rosamil OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 6 390 eurot ja maksimumsuuruseks 25 560 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016 ulatus 5 699 529 euroni (31. detsember 2015: 5 648 153 euroni). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 4 559 623 eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 1 139 906 eurot. Seisuga 31. detsember 2015 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 4 518 522 eurot ja kaasneva tulumaksu summa olnud 1 129 631 eurot.		

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Konsultatsioonikulud	-67 350	26 000
Auditeerimine	1 820	1 820
Riigilõivud ja notaritasud	78	18
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	8 416	8 416
Muud kulud	846	102
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-56 190	36 356

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid nii 2015.aastal kui ka 2016.aastal, mistõttu aruandes pole kajastatud ka palgakulu.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	127 473
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	127 473
Kogunenud intress (Trigon Capital AS)	0	36 770
Kogunenud intress (osanikud)	0	36 123
Juhtimistasu (Trigon Capital AS)	0	68 750

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Trigon Capital AS	0	127 473	10%	EUR	31.12.2016
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
osanikud	0	127 473	10%	EUR	31.12.2016

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Trigon Capital AS	10 500	0	10%	EUR	31.12.2016
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
osanikud	16 500	0	10%	EUR	31.12.2016

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0

Seotud osapoolteks loetakse:

- Ettevõtte juhatuse liige ja tema lähikondlased;
- Ettevõtte, mida kontrollib juhatuse liige;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele. Ettevõtte omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud. Trigon Capital AS, kes omab 50,04% hääleõigusest, pakub Ettevõttele juhtimisteenusid. Olulist mõju omavaks osapoolteks on ka Trigon Capital AS nõukogusse kuuluv Joakim Helenius, kellele kuulub 29,55% OÜ Rosamil osadest.

Seisuga 31.12.2015 oli osanike poolt antud pikaajaliste laenude jääk 254 946 eurot, millelt oli kogunenud intresse summas 72 893 eurot (v.t lisa 3 ja lisa 4). 2016. aasta jooksul andsid osanikud Rosamil OÜ-le täiendavalt pikaajalist laenu 1 700 eurot. 2016.a. on intressikulu omanike laenudelt arvestatud summas 9 849 eurot (2015: 24 488 eurot). 20.05.2016 tasaarveldati osanike laenu- ja intressinõuded osahingu eeslaenude ja laenudelt kogunenud intresside konverteerimine omakapitali (aruandes kajastatud saadud laenude tagasimaksena).

Osakapitali suurendamisel tasuti mitterahalise sissemaksena- konverteerimine kokku 337 688,25 EUR.

Trigon Capital AS on teinud 2016. aastal sissemaks vabatahtlikku reservkapitali summas 4000 eurot.

AS Trigon Capital ja OÜ Rosamil vahel on sõlmitud juhtimisleping, mille kohaselt AS Trigon Capital pakub ettevõttele nõustamis- ja juhtimisteenusid. Seisuga 20.05.2016 oli juhtimistasu võlgnevus AS Trigon Capitali ees 75 000 eurot. Vastavalt 07.07.2016 sõlmitud kokkuleppele loobus Trigon Capital AS juhtimistasude võlgnevusest.

Juhatus liikmele ei maksta juhatuses osalemise eest eraldi tasu. Ettevõtte maksab juhtimistasu Trigon Capital AS-le ja juhatuse liiget tasustatakse selle arvelt, kuid vastav tasu ei ole kuidagi eristatav.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2017

OÜ Rosamil (registrikood: 11192238) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	28.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Rosamil osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS i xx (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Etikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide etikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuete. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 2, milles on toodud ettevõtte bilansist 99,9% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks lühendatud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamisiike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

3. mai 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rosamil (registrikood: 11192238) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	03.05.2017
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	03.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 648 153
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 376
Kokku	5 699 529
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 699 529
Kokku	5 699 529

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Sidevahendid

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