

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Roosi OÜ

registrikood: 11937230

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tatari tn 56b

postisihthnumber: 10134

telefon: +372 6057230

e-posti aadress: vadim@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 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on enda omandis oleva kinnisvara haldus, üürileandmine, korrashoid, renoveerimine ja arendus.

Seisuga 31.12.2024 omas ja haldas Roosi OÜ 6 kinnistut Tallinnas, aadressidel Tatari 47/Vana-Lõuna 2, Tatari 56, Tatari 56B, Tatari 56C, Tatari 58, Tatari 58A. Jaanuaris 2025 müüs ettevõtte ära Tatari 47/Vana-Lõuna 2 kinnistu.

2024.aastal tegeles Roosi OÜ kinnisvara seisukorda säilitavate remonditöödega, olulisi parendusi hoonetes ei tehtud.

2024. aastal oli Roosi OÜ-l 2 täistööajaga töötajat.

Aastad 2022-2024 on olnud keeruline periood Eesti majanduses ning majanduslangus on kestnud oodatust kauem. Varasemast kõrgemad intressimäärad on aastatel 2023-2024 suurendanud ettevõtte finantskulusid, kuid muid olulisi mõjusid majanduskeskkonna muutused ettevõtte tegevusele ega finantstulemusele avaldanud ei ole. 2025. aasta teisel poolel võib Eesti Panga prognooside kohaselt oodata Eesti majanduskeskkonna mõningast elavnemist.

2025.aastaks ei ole ettevõtte tegevuses olulisi muutusi planeeritud.

Peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud

	2024	2023
Müügitulu (tuh.EUR)	727	746
Müügitulu kasv / kahanemine (%)	-2,64%	5,7%
Brutokasumi määr (%)	85%	87%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,09	1,09
EBITDA (tuh.EUR)	470	471
ROA	11,2%	10,4%
ROE	18%	21%

Suhtarvude arvutamiseks kasutatud valemid:

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

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

EBITDA = ärikasum + aruandeperioodi kulum

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	353 932	371 927	
Nõuded ja ettemaksed	23 074	27 676	2
Kokku käibevarad	377 006	399 603	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 788 904	2 826 181	4
Materiaalsed põhivarad	1 612	2 921	5
Kokku põhivarad	2 790 516	2 829 102	
Kokku varad	3 167 522	3 228 705	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	144 000	144 000	6
Võlad ja ettemaksed	200 458	221 902	7
Kokku lühiajalised kohustised	344 458	365 902	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	848 000	1 244 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	848 000	1 244 000	
Kokku kohustised	1 192 458	1 609 902	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	9
Ülekurss	26 101	26 101	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 582 702	1 248 063	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	356 261	334 639	8
Kokku omakapital	1 975 064	1 618 803	
Kokku kohustised ja omakapital	3 167 522	3 228 705	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	726 682	746 408	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-104 741	-95 625	11
Brutokasum (-kahjum)	621 941	650 783	
Turustuskulud	-3 945	-3 162	
Üldhalduskulud	-196 631	-222 392	12
Muud äritulud	4 049	1 872	
Muud ärikulud	-95	0	
Ärikasum (kahjum)	425 319	427 101	
Intressitulud	4 684	3 777	
Intressikulud	-73 742	-96 018	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-221	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	356 261	334 639	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	356 261	334 639	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	425 319	427 101	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	44 586	43 706	4,5
Kokku korrigeerimised	44 586	43 706	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 602	7 821	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-19 181	6 166	
Laekunud intressid	4 684	3 777	
Makstud intressid	-76 005	-93 653	
Kokku rahavood äritegevusest	384 005	394 918	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-2 700	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 000	-29 166	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 000	-31 866	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-396 000	-284 464	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-396 000	-284 464	
Kokku rahavood	-17 995	78 588	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	371 927	293 339	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 995	78 588	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	353 932	371 927	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	10 000	26 101	1 248 063	1 284 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	334 639	334 639
31.12.2023	10 000	26 101	1 582 702	1 618 803
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	356 261	356 261
31.12.2024	10 000	26 101	1 938 963	1 975 064

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja muid kõrge likviidsusega lühiajalisi investeeringuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutumise risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 vähendamisenä.

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%

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega, mis ületab põhivara arvelevõtmise piirmäära. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla põhivara piirmäära, 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Finantskohustised

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte 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.

Tulud

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

Üüritulu kajastatakse tekkepõhiselt, samuti kommunaalteenuste tulud ja kulud. Üürile antud ruumidega seotud kommunaalteenuste tulud ja kulud (elekter, vesi, küte, valve jms) on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna ning vastavalt netotulemusele kas müügitulus või müüdüd teenuste kulus.

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.

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

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

Maksustamine

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

Kasum maksustatakse maksumääraga 22/78 (kuni 31.12.2024 maksumäär 20/80) hetkel, mil seda jaotatakse (dividendidena või muul viisil). Kuni 31.12.2024 oli teatud tingimustel võimalik rakendada ka maksumäära 14/86.

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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 183	21 183	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36	36	3
Ettemaksed	1 571	1 571	
Muud lühiajalised nõuded	284	284	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 074	23 074	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	27 609	27 609	
Ettemaksed	21	21	
Muud lühiajalised nõuded	46	46	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 676	27 676	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	43	0	676
Käibemaks	0	12 419	0	11 577
Üksikisiku tulumaks	0	1 949	0	1 697
Sotsiaalmaks	0	2 754	0	2 511
Kohustuslik kogumispension	0	121	0	104
Töötuskindlustusmaksed	0	231	0	209
Ettemaksukonto jääk	36		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36	17 517	0	16 774

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

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvid. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 091 541	2 152 485	3 244 026
Akumuleeritud kulum	0	-404 318	-404 318
Jääkmaksumus	1 091 541	1 748 167	2 839 708
Ostud ja parendused	0	29 166	29 166
Amortisatsioonikulu	0	-42 693	-42 693
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 091 541	2 181 651	3 273 192
Akumuleeritud kulum	0	-447 011	-447 011
Jääkmaksumus	1 091 541	1 734 640	2 826 181
Ostud ja parendused	6 000	0	6 000
Amortisatsioonikulu	0	-43 277	-43 277
Ümberliigitamised	17 810	-17 810	0
31.12.2024			
Soetusmaksumus	1 115 351	2 163 841	3 279 192
Akumuleeritud kulum	0	-490 288	-490 288
Jääkmaksumus	1 115 351	1 673 553	2 788 904

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	698 415	719 765
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 051	-30 013

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringud koosnevad kolmest kinnistust (6 katastriüksust) Tallinnas, Eestis.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summa on esitatud ka lisa 10. Info laenude kohta, mille tagatiseks on seatud hüpoteek bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringutele, on toodud lisa 6.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	6 349	8 314	14 663
Akumuleeritud kulum	-6 349	-7 080	-13 429
Jääkmaksumus	0	1 234	1 234
Ostud ja parendused	0	2 700	2 700
Amortisatsioonikulu	0	-1 013	-1 013
31.12.2023			
Soetusmaksumus	6 349	11 014	17 363
Akumuleeritud kulum	-6 349	-8 093	-14 442
Jääkmaksumus	0	2 921	2 921
Amortisatsioonikulu	0	-1 309	-1 309
31.12.2024			
Soetusmaksumus	6 349	11 014	17 363
Akumuleeritud kulum	-6 349	-9 402	-15 751
Jääkmaksumus	0	1 612	1 612

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	992 000	144 000	848 000	0	6m EURIBOR +2,25%	EUR	06.09.2029
Pikaajalised laenud kokku	992 000	144 000	848 000	0			
Laenukohustised kokku	992 000	144 000	848 000	0			

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 388 000	144 000	1 244 000	0	6m EURIBOR +2,7%	EUR	06.09.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 388 000	144 000	1 244 000	0			
Laenukohustised kokku	1 388 000	144 000	1 244 000	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	1 039 551	1 015 741
Ehitised	1 673 553	1 734 640
Kokku	2 713 104	2 750 381

Lisaks tavapärastele graafikujärgsetele laenumaksetele on Roosi OÜ teinud jaanuaris ja veebruaris 2025 täiendavaid laenu tagasimakseid summas 413 000 eurot ning laenu lõpptähtajaks muudeti 06.01.2029.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 591	20 591	
Võlad töövõtjatele	3 433	3 433	
Võlad seotud osapooltele	1 500	1 500	14
Maksuvõlad	17 517	17 517	3
Saadud ettemaksed	4 110	4 110	
Intressivõlad	4 087	4 087	
Muud lühiajalised kohustused	149 220	149 220	
Kokku võlad ja ettemaksed	200 458	200 458	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 790	27 790	
Võlad töövõtjatele	4 585	4 585	
Võlad seotud osapooltele	1 500	1 500	14
Maksuvõlad	16 774	16 774	3
Saadud ettemaksed	3 403	3 403	
Intressivõlad	6 350	6 350	
Muud lühiajalised kohustused	161 500	161 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	221 902	221 902	

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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 512 391	1 266 162
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	426 572	316 540
Kokku tingimuslikud kohustised	1 938 963	1 582 702

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	9	9

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	726 682	746 408	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	726 682	746 408	
Kokku müügitulu	726 682	746 408	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide üürileandmine	698 415	719 765	4
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud	28 267	26 643	
Kokku müügitulu	726 682	746 408	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	14 334	13 031	
Tööjõukulud	25 104	21 905	13
Amortisatsioonikulu	44 586	43 706	4,5
Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud	20 717	16 983	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	104 741	95 625	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tööjõukulud	40 534	39 456	13
Administratiivkulud	6 892	5 105	
Reisikulud, majutus, vastuvõtukulud	26 600	53 395	
Kindlustused	5 107	5 077	
Transpordi ja sõidukitega seotud kulud	1 073	2 390	
Mitmesugused teenused	116 425	116 969	
Kokku üldhalduskulud	196 631	222 392	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	51 285	61 747
Sotsiaalmaksud	14 353	17 960
Kokku tööjõukulud	65 638	79 707
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	3

2023.aasta jooksul on Roosi OÜ töötajad teostanud ettevõtte omandis olevatel kinnistutel renoveerimistööd 18 346 euro ulatuses (sh töötasuga seotud sotsiaalmaksud), mis on parendusena kapitaliseeritud ning seisuga 31.12.2023 kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel. 2024.aastal renoveerimisega seotud kulud ei kapitaliseeritud, kuna tegemist oli jooksvate hooldustöödega.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	1 500
Kokku võlad ja ettemaksed	1 500	1 500

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 125	18 500
Kokku ostetud	18 125	18 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2025

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM KREITSMAN	Juhatuse liige	20.02.2025
Resolutsioon:	Kinnitan 2024 majandusaasta aruande.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Roosi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Sõle tn 14, Tallinn, Harju maakond, 10611

20.02.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	20.02.2025

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2024

end of the financial year: 31.12.2024

business name: Roosi OÜ

register code: 11937230

postal address: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tatari tn 56b

postal code: 10134

telephone: +372 6057230

e-mail address: vadim@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 Contingent liabilities and assets	14
Note 9 Share capital	14
Note 10 Net sales	15
Note 11 Cost of goods sold	15
Note 12 Administrative expense	15
Note 13 Labor expense	16
Note 14 Related parties	16
Signatures	17
Sworn auditor's report	18

Management report

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

The main activities of the company are managing, renting out, maintaining, renovating and developing of the real estate properties owned by Roosi OÜ.

As of 31.12.2024 Roosi OÜ owned and managed 6 properties in Tallinn: Tatari 47/Vana-Lõuna 2, Tatari 56, Tatari 56B, Tatari 56C, Tatari 58, Tatari 58A. In January 2025, the company sold the property at Tatari 47/Vana-Lõuna 2.

In 2024, Roosi OÜ mostly maintained the condition of the above properties, no major upgrades were done in the premises.

During 2024 there were 2 full-time employees working for Roosi OÜ.

The years of 2022-2024 have been a challenging period for Estonian economy and the recession has lasted longer than expected. Higher interest rates increased the financial costs of Roosi OÜ during the years of 2023-2024 but the challenges on macro-economic level have not caused any other significant implications for the operations or financial results of the company. According to the forecast of Estonian Central Bank some signs of economic recovery could be expected in Estonia in the second half of 2025.

No major changes in company's activities are planned for year 2025.

Financial data and ratios	2024	2023
Revenue (th.EUR)	727	746
Revenue growth / reduction (%)	-2,64%	5,7%
Gross profit ratio (%)	85%	87%
Current assets' ratio to short-term liabilities	1,09	1,09
EBITDA (th.EUR)	470	471
ROA	11,2%	10,4%
ROE	18%	21%

Calculation of the ratios:

Revenue growth (%) = (sales revenue of the period – sales revenue of the previous period) / sales revenue of the previous period * 100

Gross profit ratio (%) = gross profit / sales revenue *100

Current assets' ratio to short-term liabilities = current assets / short-term liabilities

EBITDA = operating profit + depreciation&amortisation of the period

ROA (%) = net profit of the period / total assets *100

ROE (%) = net profit of the period / total equity *100

The annual accounts

Statement of financial position

(In Euros)

	31.12.2024	31.12.2023	Note
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	353 932	371 927	
Receivables and prepayments	23 074	27 676	2
Total current assets	377 006	399 603	
Non-current assets			
Investment property	2 788 904	2 826 181	4
Property, plant and equipment	1 612	2 921	5
Total non-current assets	2 790 516	2 829 102	
Total assets	3 167 522	3 228 705	
Liabilities and equity			
Liabilities			
Current liabilities			
Loan liabilities	144 000	144 000	6
Payables and prepayments	200 458	221 902	7
Total current liabilities	344 458	365 902	
Non-current liabilities			
Loan liabilities	848 000	1 244 000	6
Total non-current liabilities	848 000	1 244 000	
Total liabilities	1 192 458	1 609 902	
Equity			
Issued capital	10 000	10 000	9
Share premium	26 101	26 101	
Retained earnings (loss)	1 582 702	1 248 063	8
Annual period profit (loss)	356 261	334 639	8
Total equity	1 975 064	1 618 803	
Total liabilities and equity	3 167 522	3 228 705	

Income statement

(In Euros)

	2024	2023	Note
Revenue	726 682	746 408	10
Cost of sales	-104 741	-95 625	11
Gross profit (loss)	621 941	650 783	
Distribution costs	-3 945	-3 162	
Administrative expense	-196 631	-222 392	12
Other income	4 049	1 872	
Other expense	-95	0	
Operating profit (loss)	425 319	427 101	
Interest income	4 684	3 777	
Interest expenses	-73 742	-96 018	
Other financial income and expense	0	-221	
Profit (loss) before tax	356 261	334 639	
Annual period profit (loss)	356 261	334 639	

Statement of cash flows

(In Euros)

	2024	2023	Note
Cash flows from operating activities			
Operating profit (loss)	425 319	427 101	
Adjustments			
Depreciation and impairment loss (reversal)	44 586	43 706	4,5
Total adjustments	44 586	43 706	
Changes in receivables and prepayments related to operating activities	4 602	7 821	
Changes in payables and prepayments related to operating activities	-19 181	6 166	
Interest received	4 684	3 777	
Interest paid	-76 005	-93 653	
Total cash flows from operating activities	384 005	394 918	
Cash flows from investing activities			
Purchase of property, plant and equipment and intangible assets	0	-2 700	5
Purchase of investment property	-6 000	-29 166	4
Total cash flows from investing activities	-6 000	-31 866	
Cash flows from financing activities			
Repayments of loans received	-396 000	-284 464	
Total cash flows from financing activities	-396 000	-284 464	
Total cash flows	-17 995	78 588	
Cash and cash equivalents at beginning of period	371 927	293 339	
Change in cash and cash equivalents	-17 995	78 588	
Cash and cash equivalents at end of period	353 932	371 927	

Statement of changes in equity

(In Euros)

				Total
	Issued capital	Share premium	Retained earnings (loss)	
31.12.2022	10 000	26 101	1 248 063	1 284 164
Annual period profit (loss)	0	0	334 639	334 639
31.12.2023	10 000	26 101	1 582 702	1 618 803
Annual period profit (loss)	0	0	356 261	356 261
31.12.2024	10 000	26 101	1 938 963	1 975 064

Notes

Note 1 Accounting policies

General information

The current financial statements of Roosi OÜ are prepared in accordance with Estonian Financial Reporting Standard. Estonian Financial Reporting Standard is stipulated in the Accounting Act 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

The cash and cash equivalents comprise cash on hand and in banks as well as on demand deposits, short-term deposits (up to 3 months) at banks and short-term high liquidity investments that do not have any significant risk of market value fluctuations.

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

Foreign currency transactions are translated into the measurement currency using the official exchange rates prevailing at the dates of the transactions. At the balance sheet date, assets and liabilities denominated in foreign currencies have been translated into euros based on the official exchange rates of the balance sheet date.

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

Receivables and prepayments

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

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

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

Investment property

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

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

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

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

Land 0%

Buildings 2%

Plant, property and equipment and intangible assets

Property, plant and equipment held by the company for use in its own economic affairs with an expected useful life of more than 1 year and with the cost that exceeds the threshold for recognising as tangible non-current assets. Assets with the useful lifetime longer than 1 year, but with the cost less than the threshold for non-current assets 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 1500 euros

Useful life by assets group (years)

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

Financial liabilities

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

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

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

Revenue recognition

The revenue from rendering the services is recorded upon provision of the service or when services are performed over a longer period of time, then based on the percentage of completion method. The revenue from rents as well the revenue and expenses related to the utilities are recorded on accrual basis.

The revenue and expense from utilities (electricity, water, heating, security service etc) related to the rooms rented out is presented in the Profit and Loss Statement in net amount of the expense paid and the sum re-billed to tenants, depending on the net amount either in revenue (Net sales) or expense side (Cost of goods sold).

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.

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

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

Taxation

Pursuant to the income tax regulations valid in Estonia the 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 (as dividends and other) at the tax rate of 22/78 from paid net amounts (until 31.12.2024 at the tax rate 20/80). Until 31.12.2024 the tax rate 14/86 was applicable under certain circumstances. 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)

	31.12.2024	Within 12 months	Note
Accounts receivable	21 183	21 183	
Tax prepayments and receivables	36	36	3
Prepayments	1 571	1 571	
Other short-term receivables	284	284	
Total receivables and prepayments	23 074	23 074	
	31.12.2023	Within 12 months	Note
Accounts receivable	27 609	27 609	
Prepayments	21	21	
Other short-term receivables	46	46	
Total receivables and prepayments	27 676	27 676	

Note 3 Tax prepayments and liabilities

(In Euros)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Tax prepayments	Tax liabilities	Tax prepayments	Tax liabilities
Corporate income tax	0	43	0	676
Value added tax	0	12 419	0	11 577
Personal income tax	0	1 949	0	1 697
Social tax	0	2 754	0	2 511
Contributions to mandatory funded pension	0	121	0	104
Unemployment insurance tax	0	231	0	209
Prepayment account balance	36		0	
Total tax prepayments and liabilities	36	17 517	0	16 774

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

In Estonia, the tax authority is entitled to check the correctness of tax accounting and reporting within 5 years following the deadline given for the submission of tax reports. In case of identifying any errors the tax authority may assess an additional tax amount, interest and fine. According to the management's opinion no circumstances exist that could give ground to impose additional material tax amounts to the company.

Note 4 Investment property

(In Euros)

Cost Method			
			Total
	Land	Building	
31.12.2022			
Carried at cost	1 091 541	2 152 485	3 244 026
Accumulated depreciation	0	-404 318	-404 318
Residual cost	1 091 541	1 748 167	2 839 708
Acquisitions and additions	0	29 166	29 166
Depreciation	0	-42 693	-42 693
31.12.2023			
Carried at cost	1 091 541	2 181 651	3 273 192
Accumulated depreciation	0	-447 011	-447 011
Residual cost	1 091 541	1 734 640	2 826 181
Acquisitions and additions	6 000	0	6 000
Depreciation	0	-43 277	-43 277
Reclassifications	17 810	-17 810	0
31.12.2024			
Carried at cost	1 115 351	2 163 841	3 279 192
Accumulated depreciation	0	-490 288	-490 288
Residual cost	1 115 351	1 673 553	2 788 904

	2024	2023
Lease income earned on investment property	698 415	719 765
Direct administrative expenses on investment property	-35 051	-30 013

The real estate owned by the company consist of 3 properties (6 plots) in Tallinn, Estonia.

The amount of rent income earned on investment properties is also shown in note 10. In note 6, additional information is presented about the loans and mortgages that are related to the real estate investments recognised in the Balance Sheet.

Note 5 Property, plant and equipment

(In Euros)

			Total
	Transportation	Other property, plant and equipment	
31.12.2022			
Carried at cost	6 349	8 314	14 663
Accumulated depreciation	-6 349	-7 080	-13 429
Residual cost	0	1 234	1 234
Acquisitions and additions	0	2 700	2 700
Depreciation	0	-1 013	-1 013
31.12.2023			
Carried at cost	6 349	11 014	17 363
Accumulated depreciation	-6 349	-8 093	-14 442
Residual cost	0	2 921	2 921
Depreciation	0	-1 309	-1 309
31.12.2024			
Carried at cost	6 349	11 014	17 363
Accumulated depreciation	-6 349	-9 402	-15 751
Residual cost	0	1 612	1 612

Note 6 Loan commitments

(In Euros)

	31.12.2024	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years			
Non-current loans							
Bank loan	992 000	144 000	848 000	0	6m EURIBOR +2,25%	EUR	06.09.2029
Non-current loans total	992 000	144 000	848 000	0			
Loan commitments total	992 000	144 000	848 000	0			
	31.12.2023	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years			
Non-current loans							
Bank loan	1 388 000	144 000	1 244 000	0	6m EURIBOR +2,7%	EUR	06.09.2025
Non-current loans total	1 388 000	144 000	1 244 000	0			
Loan commitments total	1 388 000	144 000	1 244 000	0			

Carrying amount of collateral assets

	31.12.2024	31.12.2023
Land	1 039 551	1 015 741
Buildings	1 673 553	1 734 640
Total	2 713 104	2 750 381

During January and February 2025, Roosi OÜ has made additional loan repayments on top of agreed loan schedule in amount of 413 000 euros and the maturity date of the loan was changed to 06.01.2029.

Note 7 Payables and prepayments

(In Euros)

	31.12.2024	Within 12 months	Note
Trade payables	20 591	20 591	
Employee payables	3 433	3 433	
Related parties payables	1 500	1 500	14
Tax payables	17 517	17 517	3
Prepayments received	4 110	4 110	
Interests payable	4 087	4 087	
Other short-term payables	149 220	149 220	
Total payables and prepayments	200 458	200 458	
	31.12.2023	Within 12 months	Note
Trade payables	27 790	27 790	
Employee payables	4 585	4 585	
Related parties payables	1 500	1 500	14
Tax payables	16 774	16 774	3
Prepayments received	3 403	3 403	
Interests payable	6 350	6 350	
Other short-term payables	161 500	161 500	
Total payables and prepayments	221 902	221 902	

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

Note 8 Contingent liabilities and assets

(In Euros)

	31.12.2024	31.12.2023
Contingent liabilities		
Distributable dividends	1 512 391	1 266 162
Income tax liability on distributable dividends	426 572	316 540
Total contingent liabilities	1 938 963	1 582 702

Note 9 Share capital

(In Euros)

	31.12.2024	31.12.2023
Share capital	10 000	10 000
Number of shares (pcs)	9	9

Note 10 Net sales

(In Euros)

	2024	2023	Note
Net sales by geographical location			
Net sales in European Union			
Estonia	726 682	746 408	
Total net sales in European Union	726 682	746 408	
Total net sales	726 682	746 408	
Net sales by operating activities			
Rent of offices and other spaces	698 415	719 765	4
Other sales revenues related to real estate investments	28 267	26 643	
Total net sales	726 682	746 408	

Note 11 Cost of goods sold

(In Euros)

	2024	2023	Note
State and local taxes	14 334	13 031	
Labor expense	25 104	21 905	13
Depreciation	44 586	43 706	4,5
Renovation and maintenance of the properties	20 717	16 983	
Total cost of goods sold	104 741	95 625	

Note 12 Administrative expense

(In Euros)

	2024	2023	Note
Labor expense	40 534	39 456	13
Administrative expenses	6 892	5 105	
Travel, accommodation, representation costs	26 600	53 395	
Insurances	5 107	5 077	
Expenses related to the transport and vehicles	1 073	2 390	
Miscellaneous business services	116 425	116 969	
Total administrative expense	196 631	222 392	

Note 13 Labor expense

(In Euros)

	2024	2023
Wage and salary expense	51 285	61 747
Social security taxes	14 353	17 960
Total labor expense	65 638	79 707
Average number of employees in full time equivalent units	2	3
Average number of employees by types of employment:		
Person employed under employment contract	2	3

During the year 2023, the employees of Roosi OÜ have performed renovation works at the properties owned by the company in amount of 18 346 euros (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 31.12.2023. During the year 2024 no renovation expenses were capitalised as the works only included smaller renovations of regular wear and tear.

Note 14 Related parties

(In Euros)

Related party balances according to groups

SHORT TERM	31.12.2024	31.12.2023
Payables and prepayments		
Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher	1 500	1 500
Total payables and prepayments	1 500	1 500

BOUGHT	2024	2023
	Services	Services
Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher	18 125	18 500
Total bought	18 125	18 500

ARUANDE ALLKIRJAD SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2024 lõppenud ning perioodi
01.01.2024 kuni 31.12.2024 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 2024 and including
the period from 1st of January 2024 until 31st of December 2024 is true and fair:

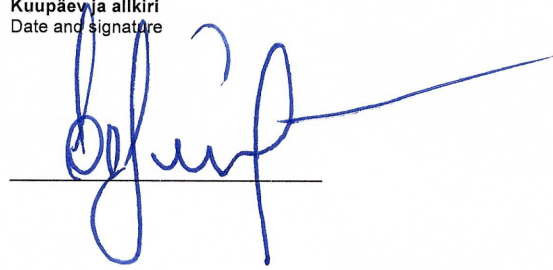
Allkirjastaja nimi
Name

Ametikoht
Position

Kuupäev ja allkiri
Date and signature

Vadim Kreitsman

juhatuse liige
board member



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
Translation of the Estonian original

To the shareholders of Roosi OÜ

Opinion

We have audited the financial statements of Roosi OÜ (hereinafter the Company), which comprise the statement of financial position as at 31.12.2024, and the statement of comprehensive income, statement of cash flows and statement of changes in equity for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31.12.2024, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian financial reporting standard.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (Estonia) (ISAs (EE)). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants (Estonia) (including Independence Standards), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. It is also our responsibility to note whether information presented in the management report is in accordance with applicable legal requirements.

If, based on the work we have performed, we conclude that other information is materially misstated in relation to what is provided above, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard and we note that the information presented in the management report is in material respects in accordance with the financial statements and with applicable legal requirements.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Estonian financial reporting standard, 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.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

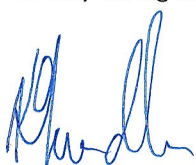
Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs (EE) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs (EE), we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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 Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.



Kersti Soodla
Auditor's certificate number 406
Audiitorteenuse OÜ
Auditing company's license number 73

20 February 2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 582 702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	356 261
Kokku	1 938 963
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 938 963
Kokku	1 938 963

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 582 702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	356 261
Kokku	1 938 963
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 938 963
Kokku	1 938 963

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	726682	100.00%	Jah