

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Roosi OÜ

registrikood: 11937230

tänav, maja ja korteri number: Tatari tn 56b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Roosi OÜ on registreeritud Tallinna Linnakohtu Registriosakonnas (äriregistris) 6. mail 2010. Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara arendamine, edendamine ja aktiivne haldustegevus.

Roosi OÜ omab ja haldab 6 kinnistut Tallinnas, aadressidel Tatari 47/Vana-Lõuna 2, Tatari 56, Tatari 56B, Tatari 56C, Tatari 58, Tatari 58A.

2022.aastal tegeles Roosi OÜ ka remonditöödega, säilitamaks kinnisvara head seisukorda. Mitmeid ruume ka parendati oluliselt.

2022. aastal oli Roosi OÜ-l 4 täistööajaga töötajat (sh Jaanus Mugu - tegevjuht ning juhatuse liige).

2023.aastaks ei ole ettevõtte tegevuses olulisi muutusi planeeritud.

Peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (tuh.EUR)	706	651
Müügitulu kasv (%)	8,5%	2,0%
Brutokasumi määr (%)	86%	85%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,92	0,72
Kasum enne tulumaksustamist (tuh.EUR)	286	260
ROA	8,3%	8,1%
ROE	21%	24%

Suhtarvude arvutamiseks kasutatud valemid:

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

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	293 339	284 345	
Nõuded ja ettemaksed	35 497	29 299	2
Kokku käibevarad	328 836	313 644	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 839 708	2 883 685	4
Materiaalsed põhivarad	1 234	272	5
Kokku põhivarad	2 840 942	2 883 957	
Kokku varad	3 169 778	3 197 601	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	144 000	105 150	6
Võlad ja ettemaksed	213 150	325 932	7
Kokku lühiajalised kohustised	357 150	431 082	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 528 464	1 661 987	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 528 464	1 661 987	
Kokku kohustised	1 885 614	2 093 069	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	9
Ülekurss	26 101	26 101	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	983 531	808 309	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 532	260 122	8
Kokku omakapital	1 284 164	1 104 532	
Kokku kohustised ja omakapital	3 169 778	3 197 601	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	706 319	650 968	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-102 345	-95 642	11
Brutokasum (-kahjum)	603 974	555 326	
Turustuskulud	-5 741	-3 489	
Üldhalduskulud	-247 969	-220 049	12
Muud äritulud	3 693	9 284	
Muud ärikulud	-11 401	-191	
Ärikasum (kahjum)	342 556	340 881	
Intressitulud	25	37	
Intressikulud	-56 655	-80 789	
Muud finantstulud ja -kulud	-169	-7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	285 757	260 122	
Tulumaks	-21 225	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 532	260 122	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	342 556	340 881	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	42 626	42 158	4,5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	11 362	0	4
Muud korrigeerimised	0	491	
Kokku korrigeerimised	53 988	42 649	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 198	-13 026	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	20 692	-16 325	
Laekunud intressid	25	37	
Makstud intressid	-190 297	-320 761	
Makstud ettevõtte tulumaks	-21 225	0	
Kokku rahavood äritegevusest	199 541	33 455	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 269	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-19 704	-32 751	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	10 000	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 973	-32 751	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	141 417	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-236 091	-205 538	
Makstud dividendid	-84 900	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-179 574	-205 538	
Kokku rahavood	8 994	-204 834	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	284 345	489 179	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 994	-204 834	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	293 339	284 345	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	10 000	26 101	200 000	786 456	1 022 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)				260 122	260 122
Muutused reservides			-200 000		-200 000
Muud muutused omakapitalis				21 853	21 853
31.12.2021	10 000	26 101	0	1 068 431	1 104 532
Aruandeaasta kasum (kahjum)				264 532	264 532
Väljakuulutatud dividendid				-84 900	-84 900
31.12.2022	10 000	26 101	0	1 248 063	1 284 164

2012.aastal moodustati Roosi OÜ-s osanike laenude omakapitaliks konverteerimise teel vabatahtlik reservkapital summas 500 000 eurot. Vabatahtlikku reservkapitali kantud laenudelt intressi ei arvestata. Seadusandluses sätestatud tingimuste täitumisel otsustasid osanikud 2020.aastal vähendada vabatahtlikku reservi 300 000 euro võrra, s.t. 200 000 euronit ning 2021.aastal lõpetada vabatahtliku reservkapitali täielikult, konverteerides reservi jäägi tagasi kohustustesse (intressikohustus osanike laenudelt).

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 alljärgnevas 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 arvelepvõtmise 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 1200 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 kuuluv 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 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.

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 20/80 hetkel, mil seda jaotatakse (dividendidena või muul viisil). Teatud tingimustel on võimalik rakendada ka maksumäär 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 313	33 313
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45	45
Ettemaksed	2 119	2 119
Muud lühiajalised nõuded	20	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 497	35 497
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 078	28 078
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	227	227
Ettemaksed	994	994
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 299	29 299

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 116		1 229
Käibemaks		10 785		11 106
Üksikisiku tulumaks		2 831		4 082
Sotsiaalmaks		5 052		6 903
Kohustuslik kogumispension		259		360
Töötuskindlustusmaksed		227		187
Ettemaksukonto jääk	45		227	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	45	20 270	227	23 867

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 091 541	2 100 032	3 191 573
Akumuleeritud kulum	0	-320 336	-320 336
Jääkmaksumus	1 091 541	1 779 696	2 871 237
Ostud ja parendused		32 750	32 750
Amortisatsioonikulu		-41 664	-41 664
Lisandumised äriühenduste kaudu	21 362		21 362
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 112 903	2 132 782	3 245 685
Akumuleeritud kulum	0	-362 000	-362 000
Jääkmaksumus	1 112 903	1 770 782	2 883 685
Ostud ja parendused		19 703	19 703
Müügid	-21 362		-21 362
Amortisatsioonikulu		-42 318	-42 318
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	678 678	618 263
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 041	-25 143
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	10 000	0

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

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

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	6 349	7 045	13 394
Akumuleeritud kulum	-5 584	-7 045	-12 629
Jääkmaksumus	765	0	765
Amortisatsioonikulu	-493		-493
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 349	7 045	13 394
Akumuleeritud kulum	-6 077	-7 045	-13 122
Jääkmaksumus	272	0	272
Ostud ja parendused	0	1 269	1 269
Amortisatsioonikulu	-272	-35	-307
31.12.2022			
Soetusmaksumus	6 349	8 314	14 663
Akumuleeritud kulum	-6 349	-7 080	-13 429
Jääkmaksumus	0	1 234	1 234

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 672 464	144 000	1 528 464		6m EURIBOR +3%	EUR	06.09.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 672 464	144 000	1 528 464				
Laenukohustised kokku	1 672 464	144 000	1 528 464				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 767 137	105 150	1 661 987		6m EURIBOR +3% (3%)	EUR	06.09.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 767 137	105 150	1 661 987				
Laenukohustised kokku	1 767 137	105 150	1 661 987				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 015 741	1 091 541
Ehitised	1 748 167	1 770 782
Kokku	2 763 908	2 862 323

Kinnisvarainvesteeringutele (5 katastriüksust kahel kinnistul, vt ka lisa 4) on pangalaenu väljastanud panga kasuks seatud ühishüpoteek summas 2,4 miljonit eurot.

Vastavalt pangalaenu tingimustele ei või Roosi OÜ ilma panga nõusolekuta maksta dividende ega tasuda osanike ega muude kreditoride laenusid vm laenudega seotud kohustusi enne pangalaenu täielikku tagastamist. Aastatel 2016-2021 tehtud laenude ja intressikohustuste maksed ning 2022.aastal tehtud intresside ja dividendi maksed olid pangaga kooskõlastatud ja panga poolt aktsepteeritud.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 094	35 094	
Võlad töövõtjatele	6 547	6 547	
Võlad seotud osapooltele	1 500	1 500	14
Maksuvõlad	20 270	20 270	3
Saadud ettemaksed	5 697	5 697	
Intressivõlad	3 764	3 764	
Muud lühiajalised kohustused	140 278	140 278	
Kokku võlad ja ettemaksed	213 150	213 150	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 231	22 231	
Võlad töövõtjatele	9 336	9 336	
Võlad seotud osapooltele	133 556	133 556	14
Maksuvõlad	23 867	23 867	3
Saadud ettemaksed	1 624	1 624	
Intressivõlad	3 682	3 682	
Muud lühiajalised kohustused	131 636	131 636	
Kokku võlad ja ettemaksed	325 932	325 932	

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 põhjustamata.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	998 450	854 745
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	249 613	213 686
Kokku tingimuslikud kohustised	1 248 063	1 068 431

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	9	9

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	706 319	650 968	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	706 319	650 968	
Kokku müügitulu	706 319	650 968	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide üürileandmine	678 678	618 263	4
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud	27 641	32 705	
Kokku müügitulu	706 319	650 968	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 484	13 031	
Tööjõukulud	27 677	28 199	13
Amortisatsioonikulu	42 626	42 158	4,5
Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud	18 558	12 254	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	102 345	95 642	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tööjõukulud	95 473	95 782	13
Administratiivkulud	5 078	3 953	
Reisikulud, majutus ja nendega seotud maksud	29 760	12 875	
Kindlustused	5 565	5 535	
Transpordi ja sõidukitega seotud kulud	6 102	4 506	
Mitmesugused teenused	105 991	97 398	
Kokku üldhalduskulud	247 969	220 049	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	102 593	105 101	
Sotsiaalmaksud	29 970	30 208	
Kokku tööjõukulud	132 563	135 309	11,12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	3	3	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

2022.aasta jooksul on Roosi OÜ töötajad teostanud ettevõtte omandis olevatel kinnistutel renoveerimistööd 9413 euro ulatuses (sh töötasuga seotud sotsiaalmaksud), mis on parendusena kapitaliseeritud ning seisuga 31.12.2022 kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel (2021.aastal 11 328 eurot).

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	83 685	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	49 871	
Kokku võlad ja ettemaksud	1 500	133 556	7

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	450	0
Kokku müüdnud	0	0	0	0	450	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 500	0	0	0	0
Kokku ostetud	0	1 500	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	53 814	58 916

Ülaltoodud kohustused seisuga 31.12.2021 koosnevad seotud isikutelt saadud laenudelt arvestatud intressidest (vt ka lisa 7). Laenude põhiosa tagastati lõplikult 2020.aastal ning 2022.aastal tasuti ka kõik intressikohustused, misjärel ettevõtte ei ole enam kohustusi seotud isikute ees seisuga 31.12.2022.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2023

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MUGU	Juhatuse liige	23.02.2023
Resolutsioon:	Allkirjastan	
VADIM KREITSMAN	Juhatuse liige	23.02.2023
Resolutsioon:	Kinnitan 2022 majandusaasta aruande	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Roosi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). 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 arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne 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 rakendatav, 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 ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Janno Greenbaum

Vandeauditor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
23. veebruar 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	23.02.2023

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2022

end of the financial year: 31.12.2022

business name: Roosi OÜ

register code: 11937230

street, building, apartment: Tatari tn 56b

city: Tallinn

county: Harju maakond

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	18
Sworn auditor's report	19

Management report

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

The main activities of Roosi OÜ are the development, promotion and active management of real estate properties.

Roosi OÜ owns and manages 6 properties in Tallinn: Tatari 47/Vana-Lõuna 2, Tatari 56, Tatari 56B, Tatari 56C, Tatari 58, Tatari 58A.

In 2022, Roosi OÜ maintained the condition of the above properties. Some parts of the premises were upgraded.

During 2022 there were 4 full-time employees (incl Jaanus Mugu - the General Manager and sole member of the management board) working for Roosi OÜ.

No major changes in company's activities are planned for year 2023.

Financial data and ratios	2022	2021
Revenue (th.EUR)	706	651
Revenue growth (%)	8,5%	2,0%
Gross profit ratio (%)	86%	85%
Current assets' ratio to short-term liabilities	0,92	0,72
EBT (th.EUR)	286	260
ROA	8,3%	8,1%
ROE	21%	24%

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

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Note
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	293 339	284 345	
Receivables and prepayments	35 497	29 299	2
Total current assets	328 836	313 644	
Non-current assets			
Investment property	2 839 708	2 883 685	4
Property, plant and equipment	1 234	272	5
Total non-current assets	2 840 942	2 883 957	
Total assets	3 169 778	3 197 601	
Liabilities and equity			
Liabilities			
Current liabilities			
Loan liabilities	144 000	105 150	6
Payables and prepayments	213 150	325 932	7
Total current liabilities	357 150	431 082	
Non-current liabilities			
Loan liabilities	1 528 464	1 661 987	6
Total non-current liabilities	1 528 464	1 661 987	
Total liabilities	1 885 614	2 093 069	
Equity			
Issued capital	10 000	10 000	9
Share premium	26 101	26 101	
Retained earnings (loss)	983 531	808 309	8
Annual period profit (loss)	264 532	260 122	8
Total equity	1 284 164	1 104 532	
Total liabilities and equity	3 169 778	3 197 601	

Income statement

(In Euros)

	2022	2021	Note
Revenue	706 319	650 968	10
Cost of sales	-102 345	-95 642	11
Gross profit (loss)	603 974	555 326	
Distribution costs	-5 741	-3 489	
Administrative expense	-247 969	-220 049	12
Other income	3 693	9 284	
Other expense	-11 401	-191	
Operating profit (loss)	342 556	340 881	
Interest income	25	37	
Interest expenses	-56 655	-80 789	
Other financial income and expense	-169	-7	
Profit (loss) before tax	285 757	260 122	
Income tax expense	-21 225	0	
Annual period profit (loss)	264 532	260 122	

Statement of cash flows

(In Euros)

	2022	2021	Note
Cash flows from operating activities			
Operating profit (loss)	342 556	340 881	
Adjustments			
Depreciation and impairment loss (reversal)	42 626	42 158	4,5
Profit (loss) from sale of non-current assets	11 362	0	4
Other adjustments	0	491	
Total adjustments	53 988	42 649	
Changes in receivables and prepayments related to operating activities	-6 198	-13 026	
Changes in payables and prepayments related to operating activities	20 692	-16 325	
Interest received	25	37	
Interest paid	-190 297	-320 761	
Income tax refund (paid)	-21 225	0	
Total cash flows from operating activities	199 541	33 455	
Cash flows from investing activities			
Purchase of property, plant and equipment and intangible assets	-1 269	0	5
Purchase of investment property	-19 704	-32 751	4
Proceeds from sales of investment property	10 000	0	4
Total cash flows from investing activities	-10 973	-32 751	
Cash flows from financing activities			
Loans received	141 417	0	
Repayments of loans received	-236 091	-205 538	
Dividends paid	-84 900	0	
Total cash flows from financing activities	-179 574	-205 538	
Total cash flows	8 994	-204 834	
Cash and cash equivalents at beginning of period	284 345	489 179	
Change in cash and cash equivalents	8 994	-204 834	
Cash and cash equivalents at end of period	293 339	284 345	

Statement of changes in equity

(In Euros)

					Total
	Issued capital	Share premium	Other reserves	Retained earnings (loss)	
31.12.2020	10 000	26 101	200 000	786 456	1 022 557
Annual period profit (loss)				260 122	260 122
Changes in reserves			-200 000		-200 000
Other changes in equity				21 853	21 853
31.12.2021	10 000	26 101	0	1 068 431	1 104 532
Annual period profit (loss)				264 532	264 532
Declared dividends				-84 900	-84 900
31.12.2022	10 000	26 101	0	1 248 063	1 284 164

A voluntary equity reserve in amount of 500 000 euros was formed in 2012 in Roosi OÜ by converting shareholders' loans to equity reserve. No interests were accrued on loans converted to equity reserve. Upon meeting the respective terms and conditions set by law, the shareholders decided to decrease the equity reserve by 300 000 euros to a 200 000 EUR threshold in 2020, and further to dissolve it completely in year 2021 by converting the reserve back to liabilities (interest due on shareholders' loans).

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 has been 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 1200 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

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 provision of the service or when services are performed over a longer period of time, then based on the percentage of completion method.

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 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 20/80 from paid net amounts. Under certain circumstances the tax rate 14/86 may be applied.

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)

	31.12.2022	Within 12 months
Accounts receivable	33 313	33 313
Tax prepayments and receivables	45	45
Prepayments	2 119	2 119
Other short-term receivables	20	20
Total receivables and prepayments	35 497	35 497
	31.12.2021	Within 12 months
Accounts receivable	28 078	28 078
Tax prepayments and receivables	227	227
Prepayments	994	994
Total receivables and prepayments	29 299	29 299

Note 3 Tax prepayments and liabilities

(In Euros)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Tax prepayments	Tax liabilities	Tax prepayments	Tax liabilities
Corporate income tax		1 116		1 229
Value added tax		10 785		11 106
Personal income tax		2 831		4 082
Social tax		5 052		6 903
Contributions to mandatory funded pension		259		360
Unemployment insurance tax		227		187
Prepayment account balance	45		227	
Total tax prepayments and liabilities	45	20 270	227	23 867

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

Note 4 Investment property

(In Euros)

Cost Method			
			Total
	Land	Building	
31.12.2020			
Carried at cost	1 091 541	2 100 032	3 191 573
Accumulated depreciation	0	-320 336	-320 336
Residual cost	1 091 541	1 779 696	2 871 237
Acquisitions and additions		32 750	32 750
Depreciation		-41 664	-41 664
Additions through business combinations	21 362		21 362
31.12.2021			
Carried at cost	1 112 903	2 132 782	3 245 685
Accumulated depreciation	0	-362 000	-362 000
Residual cost	1 112 903	1 770 782	2 883 685
Acquisitions and additions		19 703	19 703
Disposals	-21 362		-21 362
Depreciation		-42 318	-42 318
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

	2022	2021
Lease income earned on investment property	678 678	618 263
Direct administrative expenses on investment property	-32 041	-25 143
Disposal of investment property at selling price	10 000	0

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 connected 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	
31.12.2020			
Carried at cost	6 349	7 045	13 394
Accumulated depreciation	-5 584	-7 045	-12 629
Residual cost	765	0	765
Depreciation	-493		-493
31.12.2021			
Carried at cost	6 349	7 045	13 394
Accumulated depreciation	-6 077	-7 045	-13 122
Residual cost	272	0	272
Acquisitions and additions	0	1 269	1 269
Depreciation	-272	-35	-307
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

Note 6 Loan commitments

(In Euros)

	31.12.2022	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years			
Non-current loans							
Bank loan	1 672 464	144 000	1 528 464		6m EURIBOR +3%	EUR	06.09.2025
Non-current loans total	1 672 464	144 000	1 528 464				
Loan commitments total	1 672 464	144 000	1 528 464				
	31.12.2021	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years			
Non-current loans							
Bank loan	1 767 137	105 150	1 661 987		6m EURIBOR +3% (3%)	EUR	06.09.2025
Non-current loans total	1 767 137	105 150	1 661 987				
Loan commitments total	1 767 137	105 150	1 661 987				

Carrying amount of collateral assets		
	31.12.2022	31.12.2021
Land	1 015 741	1 091 541
Buildings	1 748 167	1 770 782
Total	2 763 908	2 862 323

A joint mortgage in amount of 2,4 million euro has been established on 2 properties (consisting of 5 plots, see also note 4) of Roosi OÜ on behalf of the bank.

According to the loan agreement concluded with the bank Roosi OÜ is not allowed to pay dividend neither repay loans or other payables related to loans to shareholders or any other creditors without the consent from bank until the bank loan is fully returned. The loan and interest payments made during the years 2016-2021 as well the interest and dividend payments made in 2022 were coordinated with and accepted by the bank.

Note 7 Payables and prepayments

(In Euros)

	31.12.2022	Within 12 months	Note
Trade payables	35 094	35 094	
Employee payables	6 547	6 547	
Related parties payables	1 500	1 500	14
Tax payables	20 270	20 270	3
Prepayments received	5 697	5 697	
Interests payable	3 764	3 764	
Other short-term payables	140 278	140 278	
Total payables and prepayments	213 150	213 150	
	31.12.2021	Within 12 months	Note
Trade payables	22 231	22 231	
Employee payables	9 336	9 336	
Related parties payables	133 556	133 556	14
Tax payables	23 867	23 867	3
Prepayments received	1 624	1 624	
Interests payable	3 682	3 682	
Other short-term payables	131 636	131 636	
Total payables and prepayments	325 932	325 932	

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Contingent liabilities		
Distributable dividends	998 450	854 745
Income tax liability on distributable dividends	249 613	213 686
Total contingent liabilities	1 248 063	1 068 431

Note 9 Share capital

(In Euros)

	31.12.2022	31.12.2021
Share capital	10 000	10 000
Number of shares (pcs)	9	9

Note 10 Net sales

(In Euros)

	2022	2021	Note
Net sales by geographical location			
Net sales in European Union			
Estonia	706 319	650 968	
Total net sales in European Union	706 319	650 968	
Total net sales	706 319	650 968	
Net sales by operating activities			
Rent of offices and other spaces	678 678	618 263	4
Other sales revenues related to real estate investments	27 641	32 705	
Total net sales	706 319	650 968	

Note 11 Cost of goods sold

(In Euros)

	2022	2021	Note
State and local taxes	13 484	13 031	
Labor expense	27 677	28 199	13
Depreciation	42 626	42 158	4,5
Renovation and maintenance of the properties	18 558	12 254	
Total cost of goods sold	102 345	95 642	

Note 12 Administrative expense

(In Euros)

	2022	2021	Note
Labor expense	95 473	95 782	13
Administrative expenses	5 078	3 953	
Travel, accommodation, representation costs	29 760	12 875	
Insurances	5 565	5 535	
Expenses related to the transport and vehicles	6 102	4 506	
Miscellaneous business services	105 991	97 398	
Total administrative expense	247 969	220 049	

Note 13 Labor expense

(In Euros)

	2022	2021	Note
Wage and salary expense	102 593	105 101	
Social security taxes	29 970	30 208	
Total labor expense	132 563	135 309	11,12
Average number of employees in full time equivalent units	4	4	
Average number of employees by types of employment:			
Person employed under employment contract	3	3	
Member of management or controlling body of legal person	1	1	

During the year 2022 the employees of Roosi OÜ have performed renovation works at the properties owned by the company in amount of 9413 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 31.12.2022 (in 2021: 11 328 euros).

Note 14 Related parties

(In Euros)

Related party balances according to groups

SHORT TERM	31.12.2022	31.12.2021	Note
Payables and prepayments			
Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher	1 500	83 685	
Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher	0	49 871	
Total payables and prepayments	1 500	133 556	7

SOLD	2022			2021		
	Goods	Services	Non-current assets	Goods	Services	Non-current assets
Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher	0	0	0	0	450	0
Total sold	0	0	0	0	450	0

BOUGHT	2022			2021		
	Goods	Services	Non-current assets	Goods	Services	Non-current assets
Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher	0	1 500	0	0	0	0
Total bought	0	1 500	0	0	0	0

Remuneration and other significant benefits calculated for members of management and highest supervisory body		
	2022	2021
Remuneration	53 814	58 916

The liabilities indicated above as of 31.12.2021 comprise of the interest accrued on owners' loans (see also note 7). The loan principals were fully repaid in year 2020 and in 2022 all accrued interests were also paid in full. Therefore, the company does not have any liabilities due to the related parties as of 31.12.2022.

ARUANDE ALLKIRJAD SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2022 lõppenud ning perioodi 01.01.2022 kuni 31.12.2022 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 2022 and including the period from 1st of January 2022 until 31st of December 2022 is true and fair:

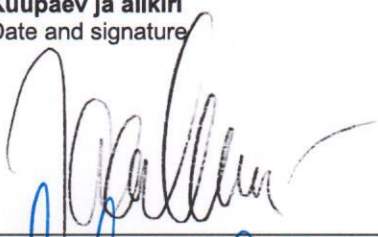
Allkirjastaja nimi
Name

Ametikoht
Position

Kuupäev ja allkiri
Date and signature

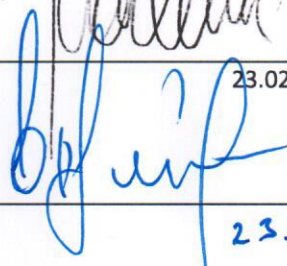
Jaanus Mugu

juhatuse liige
board member


23.02.23

Vadim Kreitsman

juhatuse liige
board member


23.02.23

Grant Thornton Baltic OÜ

Pärnu road 22
10141 Tallinn, Estonia

T +372 626 0500
E info@ee.gt.com

REG No. 10384467
VAT No. EE100086678

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 (the Company), which comprise the balance sheet as at December 31, 2022, and the income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies as set out on pages 4 to 17.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at December 31, 2022, 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) (ISA (EE)s). 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 International Code of Ethics for Professional Accountants (Estonia) (including International 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 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 Management report 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 Management report and, in doing so, consider whether the Management report is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially

misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management report, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

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

Management is responsible for the preparation 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 ISA (EE)s 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.

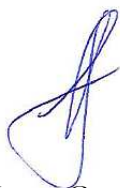
As part of an audit in accordance with ISA (EE)s, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- 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.



Janno Greenbaum
Sworn Auditor
License number 486

Grant Thornton Baltic OÜ
License number 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
February 23, 2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	983 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 532
Kokku	1 248 063
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 248 063
Kokku	1 248 063

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	983 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 532
Kokku	1 248 063
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 248 063
Kokku	1 248 063

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	706319	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Uriel Ben Hanan	08.11.1956	lisrael	1972 EUR (Lihtomand)
Steven M Nakash	22.03.1978	Eesti	1742 EUR (Lihtomand)
Margus Mugu	36612232738	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	71 EUR (Lihtomand)
Amram Aharoni	12.08.1949	lisrael	1972 EUR (Lihtomand)
G.R.Y.P. Investments Limited		lisrael	1560 EUR (Lihtomand)
Yacob Aizner		lisrael	749 EUR (Lihtomand)
Shmuel Tal	17.10.1949	lisrael	312 EUR (Lihtomand)
Matityahu Dov	03.03.1955	lisrael	374 EUR (Lihtomand)
Israel Hochman	11.09.1946	lisrael	1248 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6057230
E-posti aadress	vadim@roosi.ee