

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Roosi OÜ

**registrikood:** 11937230

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Tatari tn 56b

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10134

**telefon:** +372 6057230

**e-posti aadress:** jaanus@roosi.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Bilanss                                          | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 5  |
| Rahavoogude aruanne                              | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                      | 10 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 10 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud                  | 11 |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad                    | 12 |
| Lisa 6 Laenukohustised                           | 13 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                       | 14 |
| Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad         | 14 |
| Lisa 9 Osakapital                                | 15 |
| 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 |
| Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva         | 17 |
| Aruande allkirjad                                | 18 |
| Vandeauditori 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.

2021.aastal keskendus Roosi OÜ remonditöödele, säilitamiseks kinnisvara head seisukorda. Mitmeid ruume ka parendati oluliselt.

2021. aastal oli Roosi OÜ-l 4 täistööajaga töötajat (sh Jaanus Mugu - tegevjuht ning ainuke juhatuse liige).

Roosi OÜ omandistruktuuri lihtsustamiseks toimus novembris 2021 Roosi OÜ ning tema 35,57% osaniku Luise Süda OÜ ühinemine.

COVID19 pandeemia ei ole Roosi OÜ majandustulemusi oluliselt mõjutanud ning ei ole tekkinud kahtlusi ettevõtte võimekuses tegutseda jätkuvalt toimivana.

2022.aastaks ei ole ettevõtte tegevuses olulisi muutusi planeeritud.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013  | 2012  | 2011  |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Müügitulu kasv (%)                   | 2,0% | 0,2% | 13%  | 12%  | 14%  | 12%  | 29%  | 32%  | 62%   | 81%   | 100%  |
| Brutokasumi määr (%)                 | 85%  | 86%  | 84%  | 83%  | 84%  | 86%  | 83%  | 79%  | -     | -     | -     |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,72 | 1,6  | 1,1  | 1,4  | 1,4  | 2,3  | 2,1  | 1,9  | 2,0   | 0,6   | 1,6   |
| ROA                                  | 8,1% | 8,7% | 6,8% | 6,2% | 5,0% | 5,4% | 4,3% | 1,3% | -1,5% | -6,9% | -7,1% |
| ROE                                  | 24%  | 29%  | 21%  | 25%  | 26%  | 37%  | 42%  | 20%  | -28%  | -98%  | 88%   |

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)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 284 345          | 489 179          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 29 299           | 16 273           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>313 644</b>   | <b>505 452</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 883 685        | 2 871 237        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 272              | 765              | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 883 957</b> | <b>2 872 002</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 197 601</b> | <b>3 377 454</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 105 150          | 107 654          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 325 932          | 208 444          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>431 082</b>   | <b>316 098</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 661 987        | 1 865 022        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0                | 173 777          | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 661 987</b> | <b>2 038 799</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 093 069</b> | <b>2 354 897</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 000           | 10 000           | 9       |
| Ülekurss                                     | 26 101           | 26 101           |         |
| Muud reservid                                | 0                | 200 000          | 14      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 808 309          | 493 275          | 8       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 260 122          | 293 181          | 8       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 104 532</b> | <b>1 022 557</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 197 601</b> | <b>3 377 454</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 650 968        | 637 934        | 10      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -95 642        | -91 571        | 11      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>555 326</b> | <b>546 363</b> |         |
| Turustuskulud                               | -3 489         | -2 791         |         |
| Üldhalduskulud                              | -220 049       | -205 938       | 12      |
| Muud äritulud                               | 9 284          | 9 555          |         |
| Muud ärikulud                               | -191           | 0              |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>340 881</b> | <b>347 189</b> |         |
| Intressitulud                               | 37             | 40             |         |
| Intressikulud                               | -80 789        | -54 048        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -7             | 0              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>260 122</b> | <b>293 181</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>260 122</b> | <b>293 181</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2021            | 2020           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 340 881         | 347 189        |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 42 158          | 42 629         | 4,5     |
| Muud korrigeerimised                                  | 491             | 0              |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>42 649</b>   | <b>42 629</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -13 026         | 1 158          |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -16 325         | 32 180         |         |
| Laekunud intressid                                    | 37              | 40             |         |
| Makstud intressid                                     | -320 761        | -145 859       |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>33 455</b>   | <b>277 337</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -32 751         | -61 698        | 4       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-32 751</b>  | <b>-61 698</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                |         |
| Saadud laenud                                         | 0               | 391 588        |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -205 538        | -412 403       | 6       |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                    | 0               | -1 711         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-205 538</b> | <b>-22 526</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-204 834</b> | <b>193 113</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 489 179         | 296 066        |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-204 834</b> | <b>193 113</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 284 345         | 489 179        |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |         |               |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs | Muud reservid | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2019</b>              | 10 000                      | 26 101  | 500 000       | 493 275                     | 1 029 376 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |         |               | 293 181                     | 293 181   |
| Muutused reservides            |                             |         | -300 000      |                             | -300 000  |
| <b>31.12.2020</b>              | 10 000                      | 26 101  | 200 000       | 786 456                     | 1 022 557 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |         |               | 260 122                     | 260 122   |
| Muutused reservides            |                             |         | -200 000      |                             | -200 000  |
| Muud muutused<br>omakapitalis  |                             |         |               | 21 853                      | 21 853    |
| <b>31.12.2021</b>              | 10 000                      | 26 101  | 0             | 1 068 431                   | 1 104 532 |

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).

Novembris 2021 ühendati ettevõtte Roosi OÜ ja Luise Süda OÜ ning Roosi OÜ ühendava äriühinguna võttis üle Luise Süda OÜ varad (vt lisa 4). Lisaks bilansis kajastatud varadele andis ühendatud ettevõtte Luise Süda OÜ üle ka maksuvabade omakapitali sissemaksete jäägi summas 109 386 eurot, millega kaasneb bilansiväline tingimuslik maksuvara summas 27 346 eurot. Koos üleantud summaga sai Roosi OÜ ühinemisejärgseks maksuvabade omakapitali sissemaksete jäägiks 145 487 eurot, millega kaasneb bilansiväline tingimuslik maksuvara summas 36 372 eurot.

# 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 alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kasutusele võtmise hetkel kantakse kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sisaldab tollimakse ja muid mittetagastatavaid makse) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalselt põhivaralt arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil, lähtudes tema eeldatavast kasulikust elueast.



**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1000 eurot

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Sõidukid            | 4-7 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)

|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 28 078        | 28 078         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 227           | 227            | 3       |
| Ettemaksed                         | 994           | 994            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>29 299</b> | <b>29 299</b>  |         |
|                                    |               |                |         |
|                                    | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 15 459        | 15 459         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 497           | 497            | 3       |
| Muud nõuded                        | 111           | 111            |         |
| Ettemaksed                         | 206           | 206            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>16 273</b> | <b>16 273</b>  |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021 |               | 31.12.2020 |               |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            |            | 1 229         |            | 59            |
| Käibemaks                                     |            | 11 106        |            | 6 065         |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 4 082         |            | 3 390         |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 6 903         |            | 5 757         |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 360           |            | 283           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 187           |            | 189           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 227        |               | 497        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>227</b> | <b>23 867</b> | <b>497</b> | <b>15 743</b> |

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

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod          |           |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                 |           |           | Kokku     |
|                                 | Maa       | Ehitised  |           |
| <b>31.12.2019</b>               |           |           |           |
| Soetusmaksumus                  | 1 091 541 | 2 038 334 | 3 129 875 |
| Akumuleeritud kulum             | 0         | -279 803  | -279 803  |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 1 091 541 | 1 758 531 | 2 850 072 |
|                                 |           |           |           |
| Ostud ja parendused             |           | 61 698    | 61 698    |
| Amortisatsioonikulu             |           | -40 533   | -40 533   |
|                                 |           |           |           |
| <b>31.12.2020</b>               |           |           |           |
| Soetusmaksumus                  | 1 091 541 | 2 100 032 | 3 191 573 |
| Akumuleeritud kulum             | 0         | -320 336  | -320 336  |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 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    |
|                                 |           |           |           |
| <b>31.12.2021</b>               |           |           |           |
| Soetusmaksumus                  | 1 112 903 | 2 132 782 | 3 245 685 |
| Akumuleeritud kulum             | 0         | -362 000  | -362 000  |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 1 112 903 | 1 770 782 | 2 883 685 |

|                                                 | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 618 263 | 608 343 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -25 143 | -31 142 |

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringud koosnevad kuuest kinnistust Tallinnas, Eestis ning ühest kinnistust Iecava piirkonnas Lätis. Lätis asuv kinnisvara on omandatud läbi ühinemise Luise Süda OÜ-ga ning kajastatud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summa on toodud ka lisa 10.

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                             | Kokku   |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                     | Transpordivahendid | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2019</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 6 349              | 7 045                       | 13 394  |
| Akumuleeritud kulum | -3 488             | -7 045                      | -10 533 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 861              | 0                           | 2 861   |
|                     |                    |                             |         |
| Amortisatsioonikulu | -2 096             |                             | -2 096  |
|                     |                    |                             |         |
| <b>31.12.2020</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 6 349              | 7 045                       | 13 394  |
| Akumuleeritud kulum | -5 584             | -7 045                      | -12 629 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 765                | 0                           | 765     |
|                     |                    |                             |         |
| Amortisatsioonikulu | -493               |                             | -493    |
|                     |                    |                             |         |
| <b>31.12.2021</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 6 349              | 7 045                       | 13 394  |
| Akumuleeritud kulum | -6 077             | -7 045                      | -13 122 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 272                | 0                           | 272     |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud 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<br>EURIBOR<br>+3% (3%) | EUR         | 06.09.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 767 137  | 105 150                          | 1 661 987           |             |                           |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 767 137  | 105 150                          | 1 661 987           |             |                           |             |             |

  

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär              | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                           |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                           |             |             |
| Pangalaen                        | 1 972 676  | 107 654                          | 1 865 022           |             | 6m<br>EURIBOR<br>+3% (3%) | EUR         | 06.09.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 972 676  | 107 654                          | 1 865 022           |             |                           |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 972 676  | 107 654                          | 1 865 022           |             |                           |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
| Maa                                                   | 1 091 541        | 1 091 541        |
| Ehitised                                              | 1 770 782        | 1 779 696        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>2 862 323</b> | <b>2 871 237</b> |

Kinnisvarainvesteeringutele (6 kinnistut - vt lisa 4) on pangalaenu väljastanud panga kasuks seatud ühishüpoteek summas 2,4 miljonit eurot.

Aastatel 2016-2020 maksis Roosi OÜ tagasi osanikelt ja osanikega seotud ettevõtelt saadud laenud, asendades need pangalaenuga. Omanikele tehtud laenutagastuste kohta on täiendav informatsioon toodud lisa 14.

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)

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| 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                           |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>325 932</b> | <b>325 932</b>                    |                     |         |

  

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 43 472         | 43 472                            |                     |         |
| Võlad töövõtjatele               | 11 096         | 11 096                            |                     |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 173 777        |                                   | 173 777             | 14      |
| Maksuvõlad                       | 15 743         | 15 743                            |                     | 3       |
| Saadud ettemaksed                | 1 443          | 1 443                             |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 443          | 1 443                             |                     |         |
| Intressivõlad                    | 3 425          | 3 425                             |                     |         |
| Muud lühiajalised kohustused     | 133 265        | 133 265                           |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>382 221</b> | <b>208 444</b>                    | <b>173 777</b>      |         |

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)

|                                             | 31.12.2021       | 31.12.2020     |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                |
| Võimalikud dividendid                       | 854 745          | 629 165        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 213 686          | 157 291        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 068 431</b> | <b>786 456</b> |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 10 000     | 10 000     |
| Osade arv (tk) | 9          | 9          |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                                    | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes        |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                       |                |                |         |
| Eesti                                              | 650 968        | 637 934        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>         | <b>650 968</b> | <b>637 934</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                             | <b>650 968</b> | <b>637 934</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                      |                |                |         |
| Ruumide üürileandmine                              | 618 263        | 608 343        | 4       |
| Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud | 32 705         | 29 591         |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                             | <b>650 968</b> | <b>637 934</b> |         |

## Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2021          | 2020          | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | 13 031        | 13 033        |         |
| Tööjõukulud                                            | 28 199        | 17 800        | 13      |
| Amortisatsioonikulu                                    | 42 158        | 42 629        | 4,5     |
| Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud                    | 12 254        | 18 109        |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>95 642</b> | <b>91 571</b> |         |

## Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                              | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tööjõukulud                                  | 95 782         | 90 505         | 13      |
| Administratiivkulud                          | 3 953          | 2 473          |         |
| Reisikulud, majutus ja nendega seotud maksud | 12 875         | 8 250          |         |
| Kindlustused                                 | 5 535          | 5 320          |         |
| Transpordi ja sõidukitega seotud kulud       | 4 506          | 3 782          |         |
| Mitmesugused teenused                        | 97 398         | 95 608         |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>                  | <b>220 049</b> | <b>205 938</b> |         |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Palgakulu                                            | 105 101        | 104 201        |         |
| Sotsiaalmaksud                                       | 30 208         | 30 414         |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>135 309</b> | <b>134 615</b> | 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              |         |

2021.aasta jooksul on Roosi OÜ töötajad teostanud ettevõtte omandis olevatel kinnistutel renoveerimistööd 11 328 euro ulatuses (sh töötasuga seotud sotsiaalmaksud), mis on parendusena kapitaliseeritud ning seisuga 31.12.2021 kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel (2020.aastal 26 309 eurot).

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 2021           | 2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |          |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 83 685         | 0        |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 49 871         | 0        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>133 556</b> | <b>0</b> | 7       |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 2021     | 2020           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |          |                |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0        | 58 973         |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 0        | 114 804        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>0</b> | <b>173 777</b> | 7       |



| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2019 | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 103 200                     | 0          | 0                           |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 0          | 196 800                     | 0          | 0                           |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>300 000</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>                    |         |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2021     |            |          | 2020     |          |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|----------|----------|----------|----------|
|                                                                                                                                  | 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        | 450        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>0</b> | <b>450</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 58 916      | 55 695      |

Ülaltoodud kohustused koosnevad seotud isikutelt saadud laenudelt arvestatud intressidest (vt ka lisa 7). Seisuga 31.12.2020 on intressikohustus esitatud diskonteeritud väärtuses, s.t. pikaajaline intressikohustus on diskonteeritud nüüdisväärtusesse. Intressikohustuse diskonteerimata ehk nominaalväärtus oli 196 594 eurot seisuga 31.12.2020.

2021. ega 2020. aastal seotud isikutelt saadud laenudelt intressi ei arvestatud, kuna laenud olid konverteeritud vabatahtliku reservina ettevõtte omakapitaliks. 2019. aastal intressikohustused vähenesid 200 000 euro võrra intresside vabatahtlikusse omakapitali reservi konverteerimise tulemusel. Ka 2020. aastal intressikohustused vähenesid 100 000 euro võrra, kuna Roosi OÜ tasus osa akumuleerunud intressidest. 2021. aastal vabatahtlik reservkapital likvideeriti ning konverteeriti tagasi intressikohustuseks. Seejärel tasuti laenuandjatele järgmine osa akumuleerunud intressidest kogusummas 263 038 eurot.

2022. aastal tasuti kreditoritele järelejäänud osa akumuleerunud intressidest summas 133 566 eurot, misjärel ettevõtte ei ole enam kohustusi seotud isikute ees.

## Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2022. aastal, käesoleva aastaaruande koostamise ajaks on täielikult tasutud kõik intressikohustused kreditoride ees kogusummas 133 556 eurot (vt ka lisa 14).

Jaanuaris 2022 sõlmis ettevõtte täiendava lisa olemasolevale pangalaenu lepingule, millega samadel tingimustel võeti täiendavat pangalaenu summas 141 417 eurot ning pangalaenu põhiosa jäägiks sai 1 900 000 eurot.

Aruandekuupäeva järgselt, jaanuaris 2022 otsustasid osanikud jaotada kasumit eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt. Netodividend summas 84 900 eurot (brutosumma koos dividendidelt tasumisele kuuluva tulumaksuga 106 125 eurot) on käesoleva aastaaruande koostamise ajaks osanikele välja makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.02.2022

**Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAANUS MUGU        | Juhatuse liige     | 08.02.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Roosi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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 2021 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 arvamusale 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  
8. veebruar 2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JANNO GREENBAUM    | Vandeaudiitor      | 08.02.2022           |

# ANNUAL REPORT

**beginning of financial year:** 01.01.2021

**end of the financial year:** 31.12.2021

**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:** jaanus@roosi.ee

## Table of contents

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>Management report</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>The annual accounts</b>               | <b>4</b>  |
| 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                     | 15        |
| 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        |
| Note 15 Events after the reporting date  | 17        |
| <b>Signatures</b>                        | <b>18</b> |
| <b>Sworn auditor's report</b>            | <b>19</b> |

## 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 2021 Roosi OÜ focused on renovation works in order to maintain the condition of the properties. Some premises were upgraded.

During 2021 there were 4 full-time employees (incl Jaanus Mugu - the General Manager and sole member of the management board) working for Roosi OÜ.

In November 2021 a merger of Roosi OÜ and its 35,57% shareholder Luise Süda OÜ occurred in order to simplify the shareholding structure of Roosi OÜ.

COVID19 pandemic has not affected the results of Roosi OÜ significantly thus no doubt can be casted over company's ability to continue as the going concern.

No major changes in company's activities are planned for year 2022.

| Financial ratios                                | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013  | 2012  | 2011  |
|-------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
|                                                 |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |
| Revenue growth (%)                              | 2,0% | 0,2% | 13%  | 12%  | 14%  | 12%  | 29%  | 32%  | 62%   | 81%   | 100%  |
| Gross profit ratio (%)                          | 85%  | 86%  | 84%  | 83%  | 84%  | 86%  | 83%  | 79%  | -     | -     | -     |
| Current assets' ratio to short-term liabilities | 0,72 | 1,6  | 1,1  | 1,4  | 1,4  | 2,3  | 2,1  | 1,9  | 2,0   | 0,6   | 1,6   |
| ROA                                             | 8,1% | 8,7% | 6,8% | 6,2% | 5,0% | 5,4% | 4,3% | 1,3% | -1,5% | -6,9% | -7,1% |
| ROE                                             | 24%  | 29%  | 21%  | 25%  | 26%  | 37%  | 42%  | 20%  | -28%  | -98%  | 88%   |

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)

|                                      | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Note |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------|
| Assets                               |                  |                  |      |
| Current assets                       |                  |                  |      |
| Cash and cash equivalents            | 284 345          | 489 179          |      |
| Receivables and prepayments          | 29 299           | 16 273           | 2    |
| <b>Total current assets</b>          | <b>313 644</b>   | <b>505 452</b>   |      |
| Non-current assets                   |                  |                  |      |
| Investment property                  | 2 883 685        | 2 871 237        | 4    |
| Property, plant and equipment        | 272              | 765              | 5    |
| <b>Total non-current assets</b>      | <b>2 883 957</b> | <b>2 872 002</b> |      |
| <b>Total assets</b>                  | <b>3 197 601</b> | <b>3 377 454</b> |      |
| Liabilities and equity               |                  |                  |      |
| Liabilities                          |                  |                  |      |
| Current liabilities                  |                  |                  |      |
| Loan liabilities                     | 105 150          | 107 654          | 6    |
| Payables and prepayments             | 325 932          | 208 444          | 7    |
| <b>Total current liabilities</b>     | <b>431 082</b>   | <b>316 098</b>   |      |
| Non-current liabilities              |                  |                  |      |
| Loan liabilities                     | 1 661 987        | 1 865 022        | 6    |
| Payables and prepayments             | 0                | 173 777          | 7    |
| <b>Total non-current liabilities</b> | <b>1 661 987</b> | <b>2 038 799</b> |      |
| <b>Total liabilities</b>             | <b>2 093 069</b> | <b>2 354 897</b> |      |
| Equity                               |                  |                  |      |
| Issued capital                       | 10 000           | 10 000           | 9    |
| Share premium                        | 26 101           | 26 101           |      |
| Other reserves                       | 0                | 200 000          | 14   |
| Retained earnings (loss)             | 808 309          | 493 275          | 8    |
| Annual period profit (loss)          | 260 122          | 293 181          | 8    |
| <b>Total equity</b>                  | <b>1 104 532</b> | <b>1 022 557</b> |      |
| <b>Total liabilities and equity</b>  | <b>3 197 601</b> | <b>3 377 454</b> |      |



## Income statement

(In Euros)

|                                    | 2021           | 2020           | Note |
|------------------------------------|----------------|----------------|------|
| Revenue                            | 650 968        | 637 934        | 10   |
| Cost of sales                      | -95 642        | -91 571        | 11   |
| <b>Gross profit (loss)</b>         | <b>555 326</b> | <b>546 363</b> |      |
| Distribution costs                 | -3 489         | -2 791         |      |
| Administrative expense             | -220 049       | -205 938       | 12   |
| Other income                       | 9 284          | 9 555          |      |
| Other expense                      | -191           | 0              |      |
| <b>Operating profit (loss)</b>     | <b>340 881</b> | <b>347 189</b> |      |
| Interest income                    | 37             | 40             |      |
| Interest expenses                  | -80 789        | -54 048        |      |
| Other financial income and expense | -7             | 0              |      |
| <b>Profit (loss) before tax</b>    | <b>260 122</b> | <b>293 181</b> |      |
| <b>Annual period profit (loss)</b> | <b>260 122</b> | <b>293 181</b> |      |

## Statement of cash flows

(In Euros)

|                                                                        | 2021            | 2020           | Note |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------|
| Cash flows from operating activities                                   |                 |                |      |
| Operating profit (loss)                                                | 340 881         | 347 189        |      |
| Adjustments                                                            |                 |                |      |
| Depreciation and impairment loss (reversal)                            | 42 158          | 42 629         | 4,5  |
| Other adjustments                                                      | 491             | 0              |      |
| <b>Total adjustments</b>                                               | <b>42 649</b>   | <b>42 629</b>  |      |
| Changes in receivables and prepayments related to operating activities | -13 026         | 1 158          |      |
| Changes in payables and prepayments related to operating activities    | -16 325         | 32 180         |      |
| Interest received                                                      | 37              | 40             |      |
| Interest paid                                                          | -320 761        | -145 859       |      |
| <b>Total cash flows from operating activities</b>                      | <b>33 455</b>   | <b>277 337</b> |      |
| Cash flows from investing activities                                   |                 |                |      |
| Purchase of investment property                                        | -32 751         | -61 698        | 4    |
| <b>Total cash flows from investing activities</b>                      | <b>-32 751</b>  | <b>-61 698</b> |      |
| Cash flows from financing activities                                   |                 |                |      |
| Loans received                                                         | 0               | 391 588        |      |
| Repayments of loans received                                           | -205 538        | -412 403       | 6    |
| Repayments of finance lease liabilities                                | 0               | -1 711         |      |
| <b>Total cash flows from financing activities</b>                      | <b>-205 538</b> | <b>-22 526</b> |      |
| <b>Total cash flows</b>                                                | <b>-204 834</b> | <b>193 113</b> |      |
| Cash and cash equivalents at beginning of period                       | 489 179         | 296 066        |      |
| <b>Change in cash and cash equivalents</b>                             | <b>-204 834</b> | <b>193 113</b> |      |
| Cash and cash equivalents at end of period                             | 284 345         | 489 179        |      |

## Statement of changes in equity

(In Euros)

|                             |                |               |                |                          | Total     |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|--------------------------|-----------|
|                             | Issued capital | Share premium | Other reserves | Retained earnings (loss) |           |
| <b>31.12.2019</b>           | 10 000         | 26 101        | 500 000        | 493 275                  | 1 029 376 |
| Annual period profit (loss) |                |               |                | 293 181                  | 293 181   |
| Changes in reserves         |                |               | -300 000       |                          | -300 000  |
| <b>31.12.2020</b>           | 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    |
| <b>31.12.2021</b>           | 10 000         | 26 101        | 0              | 1 068 431                | 1 104 532 |

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).

In November 2021 Roosi OÜ and Luise Süda OÜ were merged and Roosi OÜ as the merging company took over the assets of Luise Süda OÜ (see note 4). In addition to the assets recognised in the balance sheet, the merged entity Luise Süda OÜ handed over the balance of unused rights for tax-free equity payouts in amount of 109 386 euros that creates a contingent tax asset in amount of 27 346 euros. Respectively, the combined balance of unused rights for tax-free equity payouts is 145 487 euros in Roosi OÜ after the merger that creates an off-balance-sheet contingent tax asset in amount of 36 372 euros.

## 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 over 1000 euros are recognized as tangible non-current assets. Assets with the useful lifetime longer than 1 year, but with the cost less than 1000 euros are recorded as inventory until taking into use and are fully expensed when the asset is taken into use.

Property, plant and equipment are recognized at cost, comprising its purchase price (including non-refundable duties and taxes) and direct costs incurred in bringing the assets to their present location and condition. Tangible non-current assets are recorded in the balance sheet at their residual value which is the historical cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Tangible non-current assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful life.

**Minimal acquisition cost** 1000 euros

**Useful life by assets group (years)**

| Assets group name             | Useful life |
|-------------------------------|-------------|
| Vehicles                      | 4-7 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)

|                                          | 31.12.2021    | Within 12 months | Note |
|------------------------------------------|---------------|------------------|------|
| Accounts receivable                      | 28 078        | 28 078           |      |
| Tax prepayments and receivables          | 227           | 227              | 3    |
| Prepayments                              | 994           | 994              |      |
| <b>Total receivables and prepayments</b> | <b>29 299</b> | <b>29 299</b>    |      |
|                                          |               |                  |      |
|                                          | 31.12.2020    | Within 12 months | Note |
| Accounts receivable                      | 15 459        | 15 459           |      |
| Tax prepayments and receivables          | 497           | 497              | 3    |
| Other receivables                        | 111           | 111              |      |
| Prepayments                              | 206           | 206              |      |
| <b>Total receivables and prepayments</b> | <b>16 273</b> | <b>16 273</b>    |      |

## Note 3 Tax prepayments and liabilities

(In Euros)

|                                              | 31.12.2021      |                 | 31.12.2020      |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                              | Tax prepayments | Tax liabilities | Tax prepayments | Tax liabilities |
| Corporate income tax                         |                 | 1 229           |                 | 59              |
| Value added tax                              |                 | 11 106          |                 | 6 065           |
| Personal income tax                          |                 | 4 082           |                 | 3 390           |
| Social tax                                   |                 | 6 903           |                 | 5 757           |
| Contributions to mandatory funded pension    |                 | 360             |                 | 283             |
| Unemployment insurance tax                   |                 | 187             |                 | 189             |
| Prepayment account balance                   | 227             |                 | 497             |                 |
| <b>Total tax prepayments and liabilities</b> | <b>227</b>      | <b>23 867</b>   | <b>497</b>      | <b>15 743</b>   |

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  |           |
| <b>31.12.2019</b>                       |           |           |           |
| Carried at cost                         | 1 091 541 | 2 038 334 | 3 129 875 |
| Accumulated depreciation                | 0         | -279 803  | -279 803  |
| <b>Residual cost</b>                    | 1 091 541 | 1 758 531 | 2 850 072 |
| Acquisitions and additions              |           | 61 698    | 61 698    |
| Depreciation                            |           | -40 533   | -40 533   |
| <b>31.12.2020</b>                       |           |           |           |
| Carried at cost                         | 1 091 541 | 2 100 032 | 3 191 573 |
| Accumulated depreciation                | 0         | -320 336  | -320 336  |
| <b>Residual cost</b>                    | 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    |
| <b>31.12.2021</b>                       |           |           |           |
| Carried at cost                         | 1 112 903 | 2 132 782 | 3 245 685 |
| Accumulated depreciation                | 0         | -362 000  | -362 000  |
| <b>Residual cost</b>                    | 1 112 903 | 1 770 782 | 2 883 685 |

|                                                       | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
| Lease income earned on investment property            | 618 263 | 608 343 |
| Direct administrative expenses on investment property | -25 143 | -31 142 |

The real estate owned by the company consist of 6 properties in Tallinn, Estonia and one property in Iecava county, Latvia. The property in Latvia has been obtained through the merger with Luise Sūda OÜ and registered in the books at cost.

The amount of rent income earned on investment properties is also shown in note 10.

## Note 5 Property, plant and equipment

(In Euros)

|                          |                |                                     | Total   |
|--------------------------|----------------|-------------------------------------|---------|
|                          | Transportation | Other property, plant and equipment |         |
| <b>31.12.2019</b>        |                |                                     |         |
| Carried at cost          | 6 349          | 7 045                               | 13 394  |
| Accumulated depreciation | -3 488         | -7 045                              | -10 533 |
| <b>Residual cost</b>     | 2 861          | 0                                   | 2 861   |
|                          |                |                                     |         |
| Depreciation             | -2 096         |                                     | -2 096  |
|                          |                |                                     |         |
| <b>31.12.2020</b>        |                |                                     |         |
| Carried at cost          | 6 349          | 7 045                               | 13 394  |
| Accumulated depreciation | -5 584         | -7 045                              | -12 629 |
| <b>Residual cost</b>     | 765            | 0                                   | 765     |
|                          |                |                                     |         |
| Depreciation             | -493           |                                     | -493    |
|                          |                |                                     |         |
| <b>31.12.2021</b>        |                |                                     |         |
| Carried at cost          | 6 349          | 7 045                               | 13 394  |
| Accumulated depreciation | -6 077         | -7 045                              | -13 122 |
| <b>Residual cost</b>     | 272            | 0                                   | 272     |



## Note 6 Loan commitments

(In Euros)

|                                | 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<br>EURIBOR<br>+3% (3%) | EUR             | 06.09.2025 |
| <b>Non-current loans total</b> | 1 767 137  | 105 150                          | 1 661 987   |              |                           |                 |            |
| <b>Loan commitments total</b>  | 1 767 137  | 105 150                          | 1 661 987   |              |                           |                 |            |

  

|                                | 31.12.2020 | Allocation by remaining maturity |             |              | Interest rate             | Base currencies | Due date   |
|--------------------------------|------------|----------------------------------|-------------|--------------|---------------------------|-----------------|------------|
|                                |            | Within 12 months                 | 1 - 5 years | Over 5 years |                           |                 |            |
| Non-current loans              |            |                                  |             |              |                           |                 |            |
| Bank loan                      | 1 972 676  | 107 654                          | 1 865 022   |              | 6m<br>EURIBOR<br>+3% (3%) | EUR             | 06.09.2025 |
| <b>Non-current loans total</b> | 1 972 676  | 107 654                          | 1 865 022   |              |                           |                 |            |
| <b>Loan commitments total</b>  | 1 972 676  | 107 654                          | 1 865 022   |              |                           |                 |            |

| Carrying amount of collateral assets |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
|                                      | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
| Land                                 | 1 091 541        | 1 091 541        |
| Buildings                            | 1 770 782        | 1 779 696        |
| <b>Total</b>                         | <b>2 862 323</b> | <b>2 871 237</b> |

A joint mortgage in amount of 2,4 million euro has been established on 6 properties (see note 4) on behalf of the bank.

During 2016-2020 Roosi OÜ repaid the loans to shareholders and the companies related to shareholders by refinancing these through a bank loan. For more details on the repayment of owners' loans see note 14.

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)

|                                       | 31.12.2021     | Allocation by remaining maturity |             | Note |
|---------------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------|------|
|                                       |                | Within 12 months                 | 1 - 5 years |      |
| 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                          |             |      |
| <b>Total payables and prepayments</b> | <b>325 932</b> | <b>325 932</b>                   |             |      |

  

|                                       | 31.12.2020     | Allocation by remaining maturity |                | Note |
|---------------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|------|
|                                       |                | Within 12 months                 | 1 - 5 years    |      |
| Trade payables                        | 43 472         | 43 472                           |                |      |
| Employee payables                     | 11 096         | 11 096                           |                |      |
| Related parties payables              | 173 777        |                                  | 173 777        | 14   |
| Tax payables                          | 15 743         | 15 743                           |                | 3    |
| Prepayments received                  | 1 443          | 1 443                            |                |      |
| Deferred income                       | 1 443          | 1 443                            |                |      |
| Interests payable                     | 3 425          | 3 425                            |                |      |
| Other short-term payables             | 133 265        | 133 265                          |                |      |
| <b>Total payables and prepayments</b> | <b>382 221</b> | <b>208 444</b>                   | <b>173 777</b> |      |

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)

|                                                 | 31.12.2021       | 31.12.2020     |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Contingent liabilities                          |                  |                |
| Distributable dividends                         | 854 745          | 629 165        |
| Income tax liability on distributable dividends | 213 686          | 157 291        |
| <b>Total contingent liabilities</b>             | <b>1 068 431</b> | <b>786 456</b> |

## Note 9 Share capital

(In Euros)

|                        | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------|------------|------------|
| Share capital          | 10 000     | 10 000     |
| Number of shares (pcs) | 9          | 9          |

## Note 10 Net sales

(In Euros)

|                                                         | 2021           | 2020           | Note |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|------|
| Net sales by geographical location                      |                |                |      |
| Net sales in European Union                             |                |                |      |
| Estonia                                                 | 650 968        | 637 934        |      |
| <b>Total net sales in European Union</b>                | <b>650 968</b> | <b>637 934</b> |      |
| <b>Total net sales</b>                                  | <b>650 968</b> | <b>637 934</b> |      |
| Net sales by operating activities                       |                |                |      |
| Rent of offices and other spaces                        | 618 263        | 608 343        | 4    |
| Other sales revenues related to real estate investments | 32 705         | 29 591         |      |
| <b>Total net sales</b>                                  | <b>650 968</b> | <b>637 934</b> |      |

## Note 11 Cost of goods sold

(In Euros)

|                                              | 2021          | 2020          | Note |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|------|
| State and local taxes                        | 13 031        | 13 033        |      |
| Labor expense                                | 28 199        | 17 800        | 13   |
| Depreciation                                 | 42 158        | 42 629        | 4,5  |
| Renovation and maintenance of the properties | 12 254        | 18 109        |      |
| <b>Total cost of goods sold</b>              | <b>95 642</b> | <b>91 571</b> |      |

## Note 12 Administrative expense

(In Euros)

|                                                | 2021           | 2020           | Note |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|------|
| Labor expense                                  | 95 782         | 90 505         | 13   |
| Administrative expenses                        | 3 953          | 2 473          |      |
| Travel, accommodation, representation costs    | 12 875         | 8 250          |      |
| Insurances                                     | 5 535          | 5 320          |      |
| Expenses related to the transport and vehicles | 4 506          | 3 782          |      |
| Miscellaneous business services                | 97 398         | 95 608         |      |
| <b>Total administrative expense</b>            | <b>220 049</b> | <b>205 938</b> |      |

## Note 13 Labor expense

(In Euros)

|                                                           | 2021           | 2020           | Note  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------|
| Wage and salary expense                                   | 105 101        | 104 201        |       |
| Social security taxes                                     | 30 208         | 30 414         |       |
| <b>Total labor expense</b>                                | <b>135 309</b> | <b>134 615</b> | 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 2021 the employees of Roosi OÜ have performed renovation works at the properties owned by the company in amount of 11 328 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 31.12.2021 (in 2020: 26 309 euros).

## Note 14 Related parties

(In Euros)

### Related party balances according to groups

| SHORT TERM                                                                                                                              | 2021           | 2020     | Note |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|------|
| <b>Payables and prepayments</b>                                                                                                         |                |          |      |
| Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher | 83 685         | 0        |      |
| Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher                                           | 49 871         | 0        |      |
| <b>Total payables and prepayments</b>                                                                                                   | <b>133 556</b> | <b>0</b> | 7    |

| LONG TERM                                                                                                                               | 2021     | 2020           | Note |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|------|
| <b>Payables and prepayments</b>                                                                                                         |          |                |      |
| Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher | 0        | 58 973         |      |
| Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher                                           | 0        | 114 804        |      |
| <b>Total payables and prepayments</b>                                                                                                   | <b>0</b> | <b>173 777</b> | 7    |

| LOAN COMMITMENTS                                                                                                                        | 31.12.2019 | Loans received repayments | 31.12.2020 | Interest accrued for period | Note |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|------------|-----------------------------|------|
| Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher | 0          | 103 200                   | 0          | 0                           |      |
| Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher                                           | 0          | 196 800                   | 0          | 0                           |      |
| <b>Total loan commitments</b>                                                                                                           | <b>0</b>   | <b>300 000</b>            | <b>0</b>   | <b>0</b>                    |      |

| SOLD                                                                                                                                    | 2021     |            |                    | 2020     |          |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|--------------------|----------|----------|--------------------|
|                                                                                                                                         | 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        | 450        | 0                  | 0        | 0        | 0                  |
| <b>Total sold</b>                                                                                                                       | <b>0</b> | <b>450</b> | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>           |

|                                                                                                               |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Remuneration and other significant benefits calculated for members of management and highest supervisory body |             |             |
|                                                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Remuneration                                                                                                  | 58 916      | 55 695      |

The liabilities indicated above comprise of the interest accrued on owners' loans (see also note 7). As of 31.12.2020 the interest payable is presented in discounted value, i.e. it is the net present value of the long-term interest liability. The non-discounted, nominal value of these interest liabilities was 196 594 euros as of 31.12.2020.

In year 2021 and 2020 no interest was accrued on loans received from related parties as the loans were converted to an equity reserve. In 2019 the amount of interest liability decreased due to converting 200 000 euros of accumulated interest to the voluntary equity reserve. In 2020 the interest liabilities also decreased as Roosi OÜ partly paid the accumulated interests in amount of 100 000 euros. In 2021 the equity reserve was liquidated and converted back to the interest liability. Following that, the partial payment of accrued interests was made to the creditors in amount of 263 038 euros. Finally, in 2022 the remaining balance of accrued interests in amount of 133 556 euros has been fully paid to the creditors and no liabilities due to the related parties remain.

## Note 15 Events after the reporting date

In 2022, by the time of completing the current annual report, all accumulated interest due to the creditors in amount of 133 556 euros (see also note 14) has been paid in full.

In January 2022, by concluding an annex to existing bank loan agreement at the same terms and conditions, the company increased the bank loan by 141 417 euros up to the total loan principal of 1 900 000 euros.

After the reporting period, in January 2022 the company's shareholders decided to distribute profits based on retained earnings of previous periods. The net dividend in amount of 84 900 euros (gross sum inclusive of tax payable on dividend being 106 125 euros) has been paid out to shareholders by the time of completing the current annual report.

## ARUANDE ALLKIRJAD SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2021 lõppenud ning perioodi 01.01.2021 kuni 31.12.2021 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 2021 and including the period from 1st of January 2021 until 31st of December 2021 is true and fair:

**Allkirjastaja nimi**  
Name

**Ametikoht**  
Position

**Kuupäev ja allkiri**  
Date and signature

Jaanus Mugu

juhataja  
board member



08.02.2022

**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, 2021, 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, 2021, 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 8, 2022

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 808 309          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 260 122          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 068 431</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 84 900           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 983 531          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 068 431</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 808 309          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 260 122          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 068 431</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 84 900           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 983 531          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 068 431</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 650968          | 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 | jaanus@roosi.ee |