

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Roosi OÜ

**registrikood:** 11937230

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10134

**telefon:** +372 6057230

**faks:** +372 6057231

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

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Bilanss                                          | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 5  |
| Rahavoogude aruanne                              | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                      | 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 |
| Aruande allkirjad                                | 18 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 19 |

## Tegevusaruanne

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

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

2020.aastal keskendus Roosi OÜ remonditöödele, säilitamiseks kinnisvara head seisukorda. Mitmeid ruume ka parendati oluliselt, lisades uusi ventilatsiooni-, elektri- ja automaatse tulekahjusignalisatsiooni süsteeme.

2020. aastal oli Roosi OÜ-l 4 täistööajaga töötajat (sh Jaanus Mugu - tegevjuht ning ainuke juhatuse liige).

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

2021.aastaks ei ole ettevõtte tegevuses olulisi muutusi planeeritud.

| Peamised finantsarvud                                                                                          | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013   | 2012   | 2011   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Müügitulu kasv                                                                                                 | 0,2%  | 13%   | 12%   | 14%   | 12%   | 29%   | 32%   | 62%    | 81%    | 100%   |
| Brutokasumi määr                                                                                               | 86%   | 84%   | 83%   | 84%   | 86%   | 83%   | 79%   | -      | -      | -      |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja                                                                           | 1,6   | 1,08  | 1,43  | 1,44  | 2,30  | 2,12  | 1,91  | 1,97   | 0,61   | 1,60   |
| ROA                                                                                                            | 8,7%  | 6,8%  | 6,2%  | 5,0%  | 5,4%  | 4,3%  | 1,3%  | -1,5%  | -6,9%  | -7,01% |
| ROE                                                                                                            | 28,7% | 20,9% | 24,5% | 25,5% | 37,3% | 41,9% | 19,9% | -28,3% | -97,7% | -88,3% |
| <b>Suhtarvude arvutamiseks kasutatud valemid:</b>                                                              |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |
| Müügitulu kasv (%) = (aruandeperioodi müügitulu - võrdlusperioodi müügitulu) / võrdlusperioodi müügitulu * 100 |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |
| Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100                                                            |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused                           |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |
| ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100                                                                       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |
| ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100                                                                        |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 489 179          | 296 066          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 16 273           | 17 431           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>505 452</b>   | <b>313 497</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 871 237        | 2 850 072        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 765              | 2 861            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 872 002</b> | <b>2 852 933</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 377 454</b> | <b>3 166 430</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 107 654          | 115 767          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 208 444          | 175 779          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>316 098</b>   | <b>291 546</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 865 022        | 1 579 435        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 173 777          | 266 073          | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 038 799</b> | <b>1 845 508</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 354 897</b> | <b>2 137 054</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 000           | 10 000           | 9       |
| Ülekurss                                     | 26 101           | 26 101           |         |
| Muud reservid                                | 200 000          | 500 000          | 14      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 493 275          | 278 156          | 8       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 293 181          | 215 119          | 8       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 022 557</b> | <b>1 029 376</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 377 454</b> | <b>3 166 430</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 637 934        | 636 749        | 10      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -91 571        | -102 283       | 11      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>546 363</b> | <b>534 466</b> |         |
| Turustuskulud                               | -2 791         | -1 617         |         |
| Üldhalduskulud                              | -205 938       | -247 145       | 12      |
| Muud äritulud                               | 9 555          | 8 768          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>347 189</b> | <b>294 472</b> |         |
| Intressitulud                               | 40             | 32             |         |
| Intressikulud                               | -54 048        | -79 385        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>293 181</b> | <b>215 119</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>293 181</b> | <b>215 119</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2020           | 2019            | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 347 189        | 294 472         |         |
| Korrigeerimised                                                 |                |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 42 629         | 41 190          | 4,5     |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | 0              | -250            |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>42 629</b>  | <b>40 940</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 1 158          | 2 616           |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 32 180         | 13 230          |         |
| Laekunud intressid                                              | 40             | 32              |         |
| Makstud intressid                                               | -145 859       | -44 521         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>277 337</b> | <b>306 769</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                |                 |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | 0              | -1 343          | 5       |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 0              | 250             | 5       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | -61 698        | -70 525         | 4       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-61 698</b> | <b>-71 618</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                |                 |         |
| Saadud laenud                                                   | 391 588        | 0               | 6       |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -412 403       | -311 143        | 6,14    |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                              | -1 711         | -1 668          | 6       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-22 526</b> | <b>-312 811</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>193 113</b> | <b>-77 660</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 296 066        | 373 726         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>193 113</b> | <b>-77 660</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 489 179        | 296 066         |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |         |               |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs | Muud reservid | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2018</b>              | 10 000                      | 26 101  | 500 000       | 278 156                     | 814 257   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |         |               | 215 119                     | 215 119   |
| <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 |

Vastavalt äriseadustikule, osanike otsusele ja ettevõtte põhikirjale moodustati 2012.aastal Roosi OÜ-s vabatahtlik reservkapital 500 000 euro ulatuses. Reservkapital moodustati osanike laenude omakapitaliks konverteerimise teel. Vabatahtlikku reservkapitali kantud laenudelt intressi ei arvestata.

Vabatahtlikku reservkapitali võib lõpetada või vähendada osanike otsusega ning muude reservi moodustamise otsuses ette nähtud tingimuste saabumisel või eesmärkide täitmisel, kuid üksnes tingimusel, et netovara suurus vastab ka vabatahtliku reservkapitali lõpetamise järgselt seaduses sätestatud nõuetele. 2020.aastal, nimetatud tingimuste täitumisel, vähendasid osanikud vabatahtliku reservi suurst 300 000 euro võrra.

# 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 arvatakse 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 kuulavas 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 ärioludele otsustele), nende lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 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>  |         |
|                                    |               |                |         |
|                                    | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 17 070        | 17 070         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 17 070        | 17 070         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 159           | 159            | 3       |
| Muud nõuded                        | 202           | 202            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>17 431</b> | <b>17 431</b>  |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2020 |               | 31.12.2019 |               |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            |            | 59            |            | 1 235         |
| Käibemaks                                     |            | 6 065         |            | 6 520         |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 3 390         |            | 3 428         |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 5 757         |            | 5 887         |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 283           |            | 287           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 189           |            | 188           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 497        |               | 159        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>497</b> | <b>15 743</b> | <b>159</b> | <b>17 545</b> |

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

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                        |           |           | Kokku     |
|                        | Maa       | Ehitised  |           |
| <b>31.12.2018</b>      |           |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 091 541 | 1 967 809 | 3 059 350 |
| Akumuleeritud kulum    |           | -240 506  | -240 506  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 091 541 | 1 727 303 | 2 818 844 |
|                        |           |           |           |
| Ostud ja parendused    |           | 70 525    | 70 525    |
| Amortisatsioonikulu    |           | -39 297   | -39 297   |
|                        |           |           |           |
| <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 |

|                                                 | 2020    | 2019    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 608 343 | 599 921 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -31 142 | -34 315 |

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summa on toodud ka lisa 10.

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                             | Kokku   |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                     | Transpordivahendid | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2018</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 9 006              | 7 045                       | 16 051  |
| Akumuleeritud kulum | -5 652             | -6 988                      | -12 640 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 3 354              | 57                          | 3 411   |
|                     |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused | 1 343              |                             | 1 343   |
| Amortisatsioonikulu | -1 836             | -57                         | -1 893  |
|                     |                    |                             |         |
| <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     |

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                    | 2020     | 2019       |
|--------------------|----------|------------|
| Masinad ja seadmed | 0        | 250        |
| Transpordivahendid | 0        | 250        |
| <b>Kokku</b>       | <b>0</b> | <b>250</b> |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                   | 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           |             |                               |             |             |
|                                   |            |                                  |                     |             |                               |             |             |
|                                   | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                   |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                               |             |             |
| Pikaajalised laenud               |            |                                  |                     |             |                               |             |             |
| Pangalaen                         | 1 693 491  | 114 200                          | 1 579 291           |             | 6m<br>EURIBOR<br>+2,5% (2,5%) | EUR         | 06.09.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 1 693 491  | 114 200                          | 1 579 291           |             |                               |             |             |
| Muud laenukohustised              |            |                                  |                     |             |                               |             |             |
| Kapitalirendi kohustus            | 1 711      | 1 567                            | 144                 |             | 3m<br>EURIBOR<br>+2,5% (2,5%) | EUR         | 05.01.2021  |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | 1 711      | 1 567                            | 144                 |             |                               |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 1 695 202  | 115 767                          | 1 579 435           |             |                               |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
| Maa                                                   | 1 091 541        | 1 091 541        |
| Ehitised                                              | 1 779 696        | 1 758 531        |
| Masinate ja seadmed                                   | 0                | 1 702            |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>2 871 237</b> | <b>2 851 774</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 laenu tagastuste kohta on täiendav informatsioon toodud lisa 14.

Vastavalt pangalaenu tingimustele ei või Roosi OÜ maksta dividende ega tasuda osanike ega muude kreditoride laenusid vm laenudega seotud kohustusi enne pangalaenu täielikku tagastamist. Aastatel 2016-2020 tehtud laenude tagasimaksed olid pangaga kooskõlastatud.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                     | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 43 472         | 43 472                             |                     |         |
| Võlad töövõtjatele               | 11 096         | 11 096                             |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 15 743         | 15 743                             |                     | 3       |
| Saadud ettemaksed                | 1 443          | 1 443                              |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 443          | 1 443                              |                     |         |
| Intressivõlad                    | 177 202        | 3 425                              | 173 777             | 14      |
| 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>      |         |

|                                  | 31.12.2019     | Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                     | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 14 760         | 14 760                             |                     |         |
| Võlad töövõtjatele               | 10 392         | 10 392                             |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 17 545         | 17 545                             |                     | 3       |
| Saadud ettemaksed                | 1 600          | 1 600                              |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 600          | 1 600                              |                     |         |
| Intressivõlad                    | 269 013        | 2 940                              | 266 073             | 14      |
| Muud lühiajalised kohustused     | 128 542        | 128 542                            |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>441 852</b> | <b>175 779</b>                     | <b>266 073</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)

|                                             | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 629 165        | 394 620        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 157 291        | 98 655         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>786 456</b> | <b>493 275</b> |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 10 000     | 10 000     |
| Osade arv (tk) | 8          | 8          |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                                    | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes        |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                       |                |                |         |
| Eesti                                              | 637 934        | 636 749        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>         | <b>637 934</b> | <b>636 749</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                             | <b>637 934</b> | <b>636 749</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                      |                |                |         |
| Ruumide üürileandmine                              | 608 343        | 599 921        | 4       |
| Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud | 29 591         | 36 828         |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                             | <b>637 934</b> | <b>636 749</b> |         |

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

(eurodes)

|                                                        | 2020          | 2019           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | 13 033        | 13 033         |         |
| Tööjõukulud                                            | 17 800        | 26 778         | 13      |
| Amortisatsioonikulu                                    | 42 629        | 41 190         | 4,5     |
| Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud                    | 18 109        | 21 282         |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>91 571</b> | <b>102 283</b> |         |

## Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                              | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tööjõukulud                                  | 90 505         | 84 167         | 13      |
| Administratiivkulud                          | 2 473          | 7 702          |         |
| Reisikulud, majutus ja nendega seotud maksud | 8 250          | 49 458         |         |
| Kindlustused                                 | 5 320          | 5 660          |         |
| Transpordi ja sõidukitega seotud kulud       | 3 782          | 6 061          |         |
| Mitmesugused teenused                        | 95 608         | 94 097         |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>                  | <b>205 938</b> | <b>247 145</b> |         |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Palgakulu                                            | 104 201        | 103 040        |         |
| Sotsiaalmaksud                                       | 30 414         | 30 350         |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>134 615</b> | <b>133 390</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              |         |

2020.aasta jooksul on Roosi OÜ töötajad teostanud ettevõtte omandis olevatel kinnistutel renoveerimistööd 26 309 euro ulatuses (sh töötasuga seotud sotsiaalmaksud), mis on parendusena kapitaliseeritud ning seisuga 31.12.2020 kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel (2019.aastal 22 445 eurot).

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 58 973     | 90 295     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 114 804    | 175 778    |

### Laenud

| 2020                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksud | Makstud intressid | Intressimäär    | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                             |                   |                 |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 103 200                     | 33 936            | 12m EURIBOR +3% | EUR         | 31.12.2020  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |                             |                   |                 |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 196 800                     | 66 064            | 12m EURIBOR +3% | EUR         | 31.12.2020  |



| 2019                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär    | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                             |                   |                 |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 68 800                      | 0                 | 12m EURIBOR +3% | EUR         | 31.12.2019  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |                             |                   |                 |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 131 200                     | 0                 | 12m EURIBOR +3% | EUR         | 31.12.2019  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2020   | 2019   |
| Arvestatud tasu                                                               | 55 695 | 55 080 |

Ülaltoodud kohustused koosnevad seotud isikutelt saadud laenudelt arvestatud intressidest (vt ka lisa 7). Intressikohustus on esitatud diskonteeritud väärtuses, s.t. pikaajaline intressikohustus on diskonteeritud nüüdisväärtusesse. Intressikohustuse diskonteerimata ehk nominaalväärtus on 196 594 eurot seisuga 31.12.2020 ning 296 594 eurot seisuga 31.12.2019.

2020. a. 2019. 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 akumulunud intressidest. Enne 2000. aastat seotud isikutele laenuintresse tasutud ei ole.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.02.2021

**Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| JAANUS MUGU        | Juhatuse liige     | 05.02.2021           |
| Resolutsioon:      | Kinnitan           |                      |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Roosi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 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 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

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

### Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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

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

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Janno Greenbaum

Vandeauditor nr 486  
Grant Thornton Baltic OÜ  
Tegevusluba nr 3  
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn  
5. veebruar 2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JANNO GREENBAUM    | Vandeaudiitor      | 05.02.2021           |

# ANNUAL REPORT

**beginning of financial year:** 01.01.2020

**end of the financial year:** 31.12.2020

**business name:** Roosi OÜ

**register code:** 11937230

**street, building, apartment:** Tatari tn 56b

**city:** Tallinn

**county:** Harju maakond

**postal code:** 10134

**telephone:** +372 6057230

**fax:** +372 6057231

**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        |
| <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 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 2020 Roosi OÜ focused on renovation works in order to maintain the condition of the properties. Some premises were upgraded with new ventilation systems, new electricity shields and automatic fire detection systems.

During 2020 there were 4 full-time employees (incl Jaanus Mugu - the General Manager and sole member of the management board) working for Roosi OÜ.

COVID19 pandemic has not affected the results of Roosi OÜ significantly thus no doubt could be casted over its' continuing as the going concern.

No major changes in company's activities are planned for year 2021.

| Main financial ratios                           | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013   | 2012   | 2011  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|
|                                                 |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |
| Revenue growth (%)                              | 0,2%  | 13%   | 12%   | 14%   | 12%   | 29%   | 32%   | 62%    | 81%    | 100%  |
| Gross profit ratio (%)                          | 86%   | 84%   | 83%   | 84%   | 86%   | 83%   | 79%   | -      | -      | -     |
| Current assets' ratio to short-term liabilities | 1,6   | 1,08  | 1,43  | 1,44  | 2,30  | 2,12  | 1,91  | 1,97   | 0,61   | 1,60  |
| ROA                                             | 8,7%  | 6,8%  | 6,2%  | 5,0%  | 5,4%  | 4,3%  | 1,3%  | -1,5%  | -6,9%  | -7,1% |
| ROE                                             | 28,7% | 20,9% | 24,5% | 25,5% | 37,3% | 41,9% | 19,9% | -28,3% | -97,7% | 88,3% |

## The annual accounts

### Statement of financial position

(In Euros)

|                                      | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Note |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------|
| Assets                               |                  |                  |      |
| Current assets                       |                  |                  |      |
| Cash and cash equivalents            | 489 179          | 296 066          |      |
| Receivables and prepayments          | 16 273           | 17 431           | 2    |
| <b>Total current assets</b>          | <b>505 452</b>   | <b>313 497</b>   |      |
| Non-current assets                   |                  |                  |      |
| Investment property                  | 2 871 237        | 2 850 072        | 4    |
| Property, plant and equipment        | 765              | 2 861            | 5    |
| <b>Total non-current assets</b>      | <b>2 872 002</b> | <b>2 852 933</b> |      |
| <b>Total assets</b>                  | <b>3 377 454</b> | <b>3 166 430</b> |      |
| Liabilities and equity               |                  |                  |      |
| Liabilities                          |                  |                  |      |
| Current liabilities                  |                  |                  |      |
| Loan liabilities                     | 107 654          | 115 767          | 6    |
| Payables and prepayments             | 208 444          | 175 779          | 7    |
| <b>Total current liabilities</b>     | <b>316 098</b>   | <b>291 546</b>   |      |
| Non-current liabilities              |                  |                  |      |
| Loan liabilities                     | 1 865 022        | 1 579 435        | 6    |
| Payables and prepayments             | 173 777          | 266 073          | 7    |
| <b>Total non-current liabilities</b> | <b>2 038 799</b> | <b>1 845 508</b> |      |
| <b>Total liabilities</b>             | <b>2 354 897</b> | <b>2 137 054</b> |      |
| Equity                               |                  |                  |      |
| Issued capital                       | 10 000           | 10 000           | 9    |
| Share premium                        | 26 101           | 26 101           |      |
| Other reserves                       | 200 000          | 500 000          | 14   |
| Retained earnings (loss)             | 493 275          | 278 156          | 8    |
| Annual period profit (loss)          | 293 181          | 215 119          | 8    |
| <b>Total equity</b>                  | <b>1 022 557</b> | <b>1 029 376</b> |      |
| <b>Total liabilities and equity</b>  | <b>3 377 454</b> | <b>3 166 430</b> |      |



## Income statement

(In Euros)

|                                    | 2020           | 2019           | Note |
|------------------------------------|----------------|----------------|------|
| Revenue                            | 637 934        | 636 749        | 10   |
| Cost of sales                      | -91 571        | -102 283       | 11   |
| <b>Gross profit (loss)</b>         | <b>546 363</b> | <b>534 466</b> |      |
| Distribution costs                 | -2 791         | -1 617         |      |
| Administrative expense             | -205 938       | -247 145       | 12   |
| Other income                       | 9 555          | 8 768          |      |
| <b>Operating profit (loss)</b>     | <b>347 189</b> | <b>294 472</b> |      |
| Interest income                    | 40             | 32             |      |
| Interest expenses                  | -54 048        | -79 385        |      |
| <b>Profit (loss) before tax</b>    | <b>293 181</b> | <b>215 119</b> |      |
| <b>Annual period profit (loss)</b> | <b>293 181</b> | <b>215 119</b> |      |

## Statement of cash flows

(In Euros)

|                                                                            | 2020           | 2019            | Note |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------|
| Cash flows from operating activities                                       |                |                 |      |
| Operating profit (loss)                                                    | 347 189        | 294 472         |      |
| Adjustments                                                                |                |                 |      |
| Depreciation and impairment loss (reversal)                                | 42 629         | 41 190          | 4,5  |
| Profit (loss) from sale of non-current assets                              | 0              | -250            |      |
| <b>Total adjustments</b>                                                   | <b>42 629</b>  | <b>40 940</b>   |      |
| Changes in receivables and prepayments related to operating activities     | 1 158          | 2 616           |      |
| Changes in payables and prepayments related to operating activities        | 32 180         | 13 230          |      |
| Interest received                                                          | 40             | 32              |      |
| Interest paid                                                              | -145 859       | -44 521         |      |
| <b>Total cash flows from operating activities</b>                          | <b>277 337</b> | <b>306 769</b>  |      |
| Cash flows from investing activities                                       |                |                 |      |
| Purchase of property, plant and equipment and intangible assets            | 0              | -1 343          | 5    |
| Proceeds from sales of property, plant and equipment and intangible assets | 0              | 250             | 5    |
| Purchase of investment property                                            | -61 698        | -70 525         | 4    |
| <b>Total cash flows from investing activities</b>                          | <b>-61 698</b> | <b>-71 618</b>  |      |
| Cash flows from financing activities                                       |                |                 |      |
| Loans received                                                             | 391 588        | 0               | 6    |
| Repayments of loans received                                               | -412 403       | -311 143        | 6,14 |
| Repayments of finance lease liabilities                                    | -1 711         | -1 668          | 6    |
| <b>Total cash flows from financing activities</b>                          | <b>-22 526</b> | <b>-312 811</b> |      |
| <b>Total cash flows</b>                                                    | <b>193 113</b> | <b>-77 660</b>  |      |
| Cash and cash equivalents at beginning of period                           | 296 066        | 373 726         |      |
| <b>Change in cash and cash equivalents</b>                                 | <b>193 113</b> | <b>-77 660</b>  |      |
| Cash and cash equivalents at end of period                                 | 489 179        | 296 066         |      |

## Statement of changes in equity

(In Euros)

|                             |                |               |                |                          | Total     |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|--------------------------|-----------|
|                             | Issued capital | Share premium | Other reserves | Retained earnings (loss) |           |
| <b>31.12.2018</b>           | 10 000         | 26 101        | 500 000        | 278 156                  | 814 257   |
| Annual period profit (loss) |                |               |                | 215 119                  | 215 119   |
| <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 |

According to the Commercial Code of Estonia, the shareholders' decision and company's statutes the voluntary equity reserve in amount of 500 000 euros was formed in 2012 in Roosi OÜ. The voluntary reserve has been created by converting shareholders' loans to equity reserve. No interests will be accrued on loans converted to equity reserve.

The equity reserve can be terminated or decreased at shareholders' discretion as well in case any terms and conditions or objectives laid down in shareholders' decision regarding the establishment of voluntary reserve have been fulfilled. Calling off the voluntary equity reserve is only possible in case the equity level of the company will continually remain in accordance with Commercial Code requirements. In year 2020, upon meeting the respective terms and conditions, the shareholders decided to decrease the equity reserve by 300 000 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 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 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 rendering 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)

|                                          | 31.12.2020    | 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>    |      |
|                                          |               |                  |      |
|                                          | 31.12.2019    | Within 12 months | Note |
| Accounts receivable                      | 17 070        | 17 070           |      |
| Accounts receivables                     | 17 070        | 17 070           |      |
| Tax prepayments and receivables          | 159           | 159              | 3    |
| Other receivables                        | 202           | 202              |      |
| <b>Total receivables and prepayments</b> | <b>17 431</b> | <b>17 431</b>    |      |

## Note 3 Tax prepayments and liabilities

(In Euros)

|                                              | 31.12.2020      |                 | 31.12.2019      |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                              | Tax prepayments | Tax liabilities | Tax prepayments | Tax liabilities |
| Corporate income tax                         |                 | 59              |                 | 1 235           |
| Value added tax                              |                 | 6 065           |                 | 6 520           |
| Personal income tax                          |                 | 3 390           |                 | 3 428           |
| Social tax                                   |                 | 5 757           |                 | 5 887           |
| Contributions to mandatory funded pension    |                 | 283             |                 | 287             |
| Unemployment insurance tax                   |                 | 189             |                 | 188             |
| Prepayment account balance                   | 497             |                 | 159             |                 |
| <b>Total tax prepayments and liabilities</b> | <b>497</b>      | <b>15 743</b>   | <b>159</b>      | <b>17 545</b>   |

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

## Note 4 Investment property

(In Euros)

| Cost Method                |           |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                            |           |           | Total     |
|                            | Land      | Building  |           |
| <b>31.12.2018</b>          |           |           |           |
| Carried at cost            | 1 091 541 | 1 967 809 | 3 059 350 |
| Accumulated depreciation   |           | -240 506  | -240 506  |
| <b>Residual cost</b>       | 1 091 541 | 1 727 303 | 2 818 844 |
| Acquisitions and additions |           | 70 525    | 70 525    |
| Depreciation               |           | -39 297   | -39 297   |
| <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 |

|                                                       | 2020    | 2019    |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
| Lease income earned on investment property            | 608 343 | 599 921 |
| Direct administrative expenses on investment property | -31 142 | -34 315 |

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

## Note 5 Property, plant and equipment

(In Euros)

|                            |                |                                     | Total   |
|----------------------------|----------------|-------------------------------------|---------|
|                            | Transportation | Other property, plant and equipment |         |
| <b>31.12.2018</b>          |                |                                     |         |
| Carried at cost            | 9 006          | 7 045                               | 16 051  |
| Accumulated depreciation   | -5 652         | -6 988                              | -12 640 |
| <b>Residual cost</b>       | 3 354          | 57                                  | 3 411   |
|                            |                |                                     |         |
| Acquisitions and additions | 1 343          |                                     | 1 343   |
| Depreciation               | -1 836         | -57                                 | -1 893  |
|                            |                |                                     |         |
| <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     |

### Disposed property, plant and equipment at selling price

|                         | 2020     | 2019       |
|-------------------------|----------|------------|
| Machinery and equipment | 0        | 250        |
| Transportation          | 0        | 250        |
| <b>Total</b>            | <b>0</b> | <b>250</b> |



## Note 6 Loan commitments

(In Euros)

|                                     | 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   |              |                               |                 |            |
|                                     |            |                                  |             |              |                               |                 |            |
|                                     | 31.12.2019 | Allocation by remaining maturity |             |              | Interest rate                 | Base currencies | Due date   |
|                                     |            | Within 12 months                 | 1 - 5 years | Over 5 years |                               |                 |            |
| Non-current loans                   |            |                                  |             |              |                               |                 |            |
| Bank loan                           | 1 693 491  | 114 200                          | 1 579 291   |              | 6m<br>EURIBOR<br>+2,5% (2,5%) | EUR             | 06.09.2023 |
| <b>Non-current loans total</b>      | 1 693 491  | 114 200                          | 1 579 291   |              |                               |                 |            |
| Other loan commitments              |            |                                  |             |              |                               |                 |            |
| Finance lease                       | 1 711      | 1 567                            | 144         |              | 3m<br>EURIBOR<br>+2,5% (2,5%) | EUR             | 05.01.2021 |
| <b>Other loan commitments total</b> | 1 711      | 1 567                            | 144         |              |                               |                 |            |
| <b>Loan commitments total</b>       | 1 695 202  | 115 767                          | 1 579 435   |              |                               |                 |            |

| Carrying amount of collateral assets |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
|                                      | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
| Land                                 | 1 091 541        | 1 091 541        |
| Buildings                            | 1 779 696        | 1 758 531        |
| Machinery and equipment              | 0                | 1 702            |
| <b>Total</b>                         | <b>2 871 237</b> | <b>2 851 774</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 until the bank loan is fully returned. The repayments made during 2016-2020 were coordinated with and accepted by the bank.

## Note 7 Payables and prepayments

(In Euros)

|                                       | 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                           |                |      |
| Tax payables                          | 15 743         | 15 743                           |                | 3    |
| Prepayments received                  | 1 443          | 1 443                            |                |      |
| Deferred income                       | 1 443          | 1 443                            |                |      |
| Interests payable                     | 177 202        | 3 425                            | 173 777        | 14   |
| 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> |      |

|                                       | 31.12.2019     | Allocation by remaining maturity |                | Note |
|---------------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|------|
|                                       |                | Within 12 months                 | 1 - 5 years    |      |
| Trade payables                        | 14 760         | 14 760                           |                |      |
| Employee payables                     | 10 392         | 10 392                           |                |      |
| Tax payables                          | 17 545         | 17 545                           |                | 3    |
| Prepayments received                  | 1 600          | 1 600                            |                |      |
| Deferred income                       | 1 600          | 1 600                            |                |      |
| Interests payable                     | 269 013        | 2 940                            | 266 073        | 14   |
| Other short-term payables             | 128 542        | 128 542                          |                |      |
|                                       |                |                                  |                |      |
| <b>Total payables and prepayments</b> | <b>441 852</b> | <b>175 779</b>                   | <b>266 073</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)

|                                                 | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Contingent liabilities                          |                |                |
| Distributable dividends                         | 629 165        | 394 620        |
| Income tax liability on distributable dividends | 157 291        | 98 655         |
| <b>Total contingent liabilities</b>             | <b>786 456</b> | <b>493 275</b> |

## Note 9 Share capital

(In Euros)

|                        | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|------------------------|------------|------------|
| Share capital          | 10 000     | 10 000     |
| Number of shares (pcs) | 8          | 8          |

## Note 10 Net sales

(In Euros)

|                                                         | 2020           | 2019           | Note |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|------|
| Net sales by geographical location                      |                |                |      |
| Net sales in European Union                             |                |                |      |
| Estonia                                                 | 637 934        | 636 749        |      |
| <b>Total net sales in European Union</b>                | <b>637 934</b> | <b>636 749</b> |      |
| <b>Total net sales</b>                                  | <b>637 934</b> | <b>636 749</b> |      |
| Net sales by operating activities                       |                |                |      |
| Rent of offices and other spaces                        | 608 343        | 599 921        | 4    |
| Other sales revenues related to real estate investments | 29 591         | 36 828         |      |
| <b>Total net sales</b>                                  | <b>637 934</b> | <b>636 749</b> |      |

## Note 11 Cost of goods sold

(In Euros)

|                                              | 2020          | 2019           | Note |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|------|
| State and local taxes                        | 13 033        | 13 033         |      |
| Labor expense                                | 17 800        | 26 778         | 13   |
| Depreciation                                 | 42 629        | 41 190         | 4,5  |
| Renovation and maintenance of the properties | 18 109        | 21 282         |      |
| <b>Total cost of goods sold</b>              | <b>91 571</b> | <b>102 283</b> |      |

## Note 12 Administrative expense

(In Euros)

|                                                | 2020           | 2019           | Note |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|------|
| Labor expense                                  | 90 505         | 84 167         | 13   |
| Administrative expenses                        | 2 473          | 7 702          |      |
| Travel, accommodation and related taxes        | 8 250          | 49 458         |      |
| Insurances                                     | 5 320          | 5 660          |      |
| Expenses related to the transport and vehicles | 3 782          | 6 061          |      |
| Miscellaneous business services                | 95 608         | 94 097         |      |
| <b>Total administrative expense</b>            | <b>205 938</b> | <b>247 145</b> |      |

## Note 13 Labor expense

(In Euros)

|                                                           | 2020           | 2019           | Note  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------|
| Wage and salary expense                                   | 104 201        | 103 040        |       |
| Social security taxes                                     | 30 414         | 30 350         |       |
| <b>Total labor expense</b>                                | <b>134 615</b> | <b>133 390</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 the year 2020 the employees of Roosi OÜ have performed renovation works at the properties owned by the company in amount of 26 309 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 31.12.2020 (in 2019: 22 445 euros).

## Note 14 Related parties

(In Euros)

### Related party balances according to groups

|                                                                                                                                         | 31.12.2020  | 31.12.2019  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                                                                                                         | Liabilities | Liabilities |
| Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher | 58 973      | 90 295      |
| Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher                                           | 114 804     | 175 778     |

### Loans

| 2020                                                                                    | Loans received repayments | Interest paid | Interest rate   | Base currencies | Due date   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------|
| Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest |                           |               |                 |                 |            |
| Loans                                                                                   | 103 200                   | 33 936        | 12m EURIBOR +3% | EUR             | 31.12.2020 |
| Legal person with material ownership interest                                           |                           |               |                 |                 |            |
| Loans                                                                                   | 196 800                   | 66 064        | 12m EURIBOR +3% | EUR             | 31.12.2020 |

| 2019                                                                                    | Loans received repayments | Interest paid | Interest rate   | Base currencies | Due date   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------|
| Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest |                           |               |                 |                 |            |
| Loans                                                                                   | 68 800                    | 0             | 12m EURIBOR +3% | EUR             | 31.12.2019 |
| Legal person with material ownership interest                                           |                           |               |                 |                 |            |
| Loans                                                                                   | 131 200                   | 0             | 12m EURIBOR +3% | EUR             | 31.12.2019 |

| Remuneration and other significant benefits calculated for members of management and highest supervisory body |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                                                               | 2020   | 2019   |
| Remuneration                                                                                                  | 55 695 | 55 080 |

The liabilities indicated above comprise of the interest accrued on owners' loans (see also note 7). 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 is 196 594 euros as of 31.12.2020 and 296 594 euros as of 31.12.2019.

In year 2020 and 2019 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. No interest payments to related parties were made before 2020.

## ARUANDE ALLKIRJAD

### SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2020 lõppenud ning perioodi 01.01.2020 kuni 31.12.2020 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 2020 and including the period from 1st of January 2020 until 31st of December 2020 is true and fair:

**Allkirjastaja nimi**  
Name

**Ametikoht**  
Position

**Kuupäev ja allkiri**  
Date and signature

Jaanus Mugu

juhataja  
board member

 05.02.2021

---

**Grant Thornton Baltic OÜ**

Pärnu road 22  
10141 Tallinn, Estonia

**T** +372 626 0500

**E** info@ee.gt.com

REG No. 10384467  
VAT No. EE100086678

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

(Translation of the Estonian original)

**To the Shareholders of Roosi OÜ****Opinion**

We have audited the financial statements of Roosi OÜ (the Company), which comprise the balance sheet as at December 31, 2020, 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, 2020, 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:

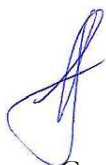
- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting 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 5, 2021

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 493 275        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 293 181        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>786 456</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 786 456        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>786 456</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 493 275        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 293 181        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>786 456</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 786 456        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>786 456</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 637934          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi               | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| OÜ Luise Süda                | 11469728                            | Eesti             | 3557 EUR (Lihtomand)      |
| G.R.Y.P. Investments Limited |                                     | lisrael           | 1560 EUR (Lihtomand)      |
| Yacob Aizner                 |                                     | lisrael           | 749 EUR (Lihtomand)       |
| Uriel Ben Hanan              | 08.11.1956                          | lisrael           | 1100 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)      |
| Amram Aharoni                | 12.08.1949                          | lisrael           | 1100 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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