

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Roosi OÜ

registrikood: 11937230

tänavatalu nimi, Tatari tn 56b

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10134

telefon: +372 6057230

faks: +372 6057231

e-posti aadress: jaanus@roosi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 11 Üldhalduskulud	16
Lisa 12 Tööjõukulud	17
Lisa 13 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

2010.aasta detsembris võitis ettevõtte Riigi Kinnisvara AS-i poolt korraldatud enampakkumise ning ostis kolm kinnistut Tallinna kesklinnas, mis koosnesidmaast kogupindalaga 12361 ruutmeetrit ning sellel asuvatest hoonetest. Sellest ajast alates on Roosi OÜ aktiivselt tegelenud territooriumi ja hoonete renoveerimisega ning üürileandmisega.

2016.aastal jaotati kinnistud katastris ja kinnistusametis, et iga territooriumil paiknev hoone oleks registreeritud eraldi kinnistuna ja aadressina, oma individuaalse kasutusotstarbe ja piiridega. 2017.aastal omandas ettevõtte Tallinna linnalt täiendavalt väikese külgeva maatüki (45m2) ning registreeris selle aadressina Tatari 56c.

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

Aastatel 2011-2019 on ettevõtte oma kinnistutel ellu viinud märkimisväärsed renoveerimistööd, teostades need peamiselt oma töötajatega ning osaliselt ka sisseostetud remonditeenustena Roosi OÜ järelevalve all. Eesmärgiks oli ja on ka täna vanade hoonete seisukorra parandamine ning seeläbi täituvuse ja Roosi OÜ üüritud suurendamine.

2019.aastal keskendus Roosi OÜ peamiselt tehnosüsteemidele ja väiksemamahulistele remonditöödele, et säilitada kinnisvara head seisukorda. Mitmetes hoonetes parendati oluliselt ventilatsiooni-, elektri- ja automaatse tulekahjusignalisatsiooni süsteeme.

Alates 2018.aastast on ettevõtte juhtkond seadnud fookuse hoonete täituvuse maksimeerimisele, uuendades rendilepinguid ning aktiivselt teenindades kasvavat klientide hulka.

Tulenevalt kinnistute restruktureerimisest ning muutustest Tallinna kinnisvaraturu segmentides otsustas Roosi OÜ 2018.aastal tellida kolme kinnistu osas uued arhitektuursed eskiisid, mille alusel algatada ülalnimetatud muutuseid arvesse võttev detailplaneering. 2019.aasta jooksul jõuti lõpule detailplaneeringu algatamise etapiga (osa detailplaneeringu protsessist). 2020.aastal püüab Roosi OÜ edasi liikuda planeeringu koostamise järgmiste sammudega.

2018.aastal refinantseeris Roosi OÜ 469 531 euro ulatuses osanike laenusid, asendades need täiendava pangalaenu summas 419 094 eurot, vähendades seejuures intressimäära 12kuu Euribor+3% tasemelt 6kuu Euribor+2,5% tasemele. Kokkuvõttes vähenes ettevõtte laenude summa 2018.aastal 144 530 euro võrra. 2019.aasta jooksul saavutas ettevõtte laenude vähenemise summas 311 143 eurot, millest 200 000 euro ulatuses tagastati laenude põhiosa osanikele ning osanikega seotud ettevõtetele (täiendavat informatsiooni vt raamatupidamise aastaaruande lisast 13).

2019. aastal oli Roosi OÜ-l keskmiselt 4 täistööajaga töötajat (sh Jaanus Mugu - tegevjuht ning ainuke juhatus liige). Aruandeperioodi töötasude kogusumma koos sotsiaalmaksudega oli 133 390 eurot.

2020.aastaks ei ole ettevõtte tegevuses olulisi muutusi planeeritud.

Peamised finantsarvud	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Müügitulu kasv	13%	12%	14%	12%	29%	32%	62%	81%	100%
Brutokasumi määr	84%	83%	84%	86%	83%	79%	-	-	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,08	1,43	1,44	2,30	2,12	1,91	1,97	0,61	1,60
ROA	6,8%	6,2%	5,0%	5,4%	4,3%	1,3%	-1,5%	-6,9%	-7,01%
ROE	20,9%	24,5%	25,5%	37,3%	41,9%	19,9%	-28,3%	-97,7%	-88,3%
Suhtarvude arvutamiseks kasutatud valemid:									

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	296 066	373 726	
Nõuded ja ettemaksed	17 431	20 047	2
Kokku käibevarad	313 497	393 773	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 850 072	2 818 844	4
Materiaalsed põhivarad	2 861	3 411	5
Kokku põhivarad	2 852 933	2 822 255	
Kokku varad	3 166 430	3 216 028	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	115 767	112 670	6
Võlad ja ettemaksed	175 779	162 868	7
Kokku lühiajalised kohustised	291 546	275 538	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 579 435	1 695 342	6
Võlad ja ettemaksed	266 073	430 891	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 845 508	2 126 233	
Kokku kohustised	2 137 054	2 401 771	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Ülekurss	26 101	26 101	
Muud reservid	500 000	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	278 156	79 065	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	215 119	199 091	
Kokku omakapital	1 029 376	814 257	
Kokku kohustised ja omakapital	3 166 430	3 216 028	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	636 749	563 049	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-102 283	-97 618	10
Brutokasum (-kahjum)	534 466	465 431	
Turustuskulud	-1 617	-4 808	
Üldhalduskulud	-247 145	-204 492	11
Muud äritulud	8 768	883	
Ärikasum (kahjum)	294 472	257 014	
Intressitulud	32	37	
Intressikulud	-79 385	-57 960	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	215 119	199 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	215 119	199 091	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	294 472	257 014	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	41 190	40 354	4,5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-250	0	
Kokku korrigeerimised	40 940	40 354	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 616	-2 351	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 230	13 074	
Laekunud intressid	32	37	
Makstud intressid	-44 521	-41 738	
Kokku rahavood äritegevusest	306 769	266 390	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 343	0	5
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	250	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-70 525	-64 708	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-71 618	-64 708	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	419 094	6
Saadud laenude tagasimaksed	-311 143	-563 624	6
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 668	-1 627	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-312 811	-146 157	
Kokku rahavood	-77 660	55 525	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	373 726	318 201	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-77 660	55 525	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	296 066	373 726	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	10 000	26 101	500 000	79 065	615 166
Aruandeaasta kasum (kahjum)				199 091	199 091
31.12.2018	10 000	26 101	500 000	278 156	814 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)				215 119	215 119
31.12.2019	10 000	26 101	500 000	493 275	1 029 376

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 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.

Jaotamata kasum koosneb alljärgnevalt (EUR):

2010a. kahjum	- 26 048
2011a. kahjum	- 171 177
2012a. kahjum	- 167 429
2013a. kahjum	- 37 801
2014a. kasum	33 195
2015a. kasum	120 477
2016a. kasum	171 006
2017a. kasum	156 842
2018a. kasum	199 091
2019a. kasum	215 119
Jaotamata kasum	
kokku seisuga 31.12.2019	493 275

Jaotamata kasumi väljamaksmisel ettevõttest tasub Roosi OÜ vastavalt Eesti Vabariigi maksuseadustele ettevõtte tulumaksu määras 20/80 välja makstud netosummalt (potentsiaalse tulumaksu summa seisuga 31.12.2019 98 655 EUR).

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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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 vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjektid (maa või hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Parendused, mis taastavad või säilitavad vara esialgset funktsionaalsust (nt. hooldus- ja remondikulud), kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringute kulumi arvestamisel on rakendatud järgmisi kulumimäärasid:

Maa 0%

Hooned 2%

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kasutusele võtmise hetkel kantakse kuludesse.

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid	4-7 aastat
Arvutid jm inventar	3 aastat

Finantskohustised

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

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

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

Maksustamine

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

Kasum maksustatakse maksumääraga 20/80 hetkel, mil seda jaotatakse (dividendidena või muul viisil).

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 äriolulistele otsustele), nende lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 431	17 431	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 003	18 003	
Ostjatelt laekumata arved	18 003	18 003	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	867	867	3
Muud nõuded	1 079	1 079	
Ettemaksed	98	98	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 047	20 047	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 235		484
Käibemaks		6 520		4 862
Üksikisiku tulumaks		3 428		2 641
Sotsiaalmaks		5 887		5 271
Kohustuslik kogumispension		287		175
Töötuskindlustusmaksed		188		215
Ettemaksukonto jääk	159		867	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	159	17 545	867	13 648

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 091 541	1 903 101	2 994 642
Akumuleeritud kulum		-202 504	-202 504
Jääkmaksumus	1 091 541	1 700 597	2 792 138
Ostud ja parendused		64 708	64 708
Amortisatsioonikulu		-38 002	-38 002
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 091 541	1 967 809	3 059 350
Akumuleeritud kulum	0	-240 506	-240 506
Jääkmaksumus	1 091 541	1 727 303	2 818 844
Ostud ja parendused		70 525	70 525
Amortisatsioonikulu		-39 297	-39 297
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 091 541	2 038 334	3 129 875
Akumuleeritud kulum	0	-279 803	-279 803
Jääkmaksumus	1 091 541	1 758 531	2 850 072

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	599 921	532 283
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-34 315	-33 287

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summa on toodud ka lisa 9.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	4 000	7 045	11 045
Akumuleeritud kulum	-4 000	-6 287	-10 287
Jääkmaksumus	0	758	758
Ostud ja parendused	5 006	0	5 006
Amortisatsioonikulu	-1 652	-701	-2 353
31.12.2018			
Soetusmaksumus	9 006	7 045	16 051
Akumuleeritud kulum	-5 652	-6 988	-12 640
Jääkmaksumus	3 354	57	3 411
Ostud ja parendused	1 343		1 343
Amortisatsioonikulu	-1 836	-57	-1 893
31.12.2019			
Soetusmaksumus	6 349	7 045	13 394
Akumuleeritud kulum	-3 488	-7 045	-10 533
Jääkmaksumus	2 861	0	2 861

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	250	0
Transpordivahendid	250	0
Kokku	250	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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 EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	06.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 693 491	114 200	1 579 291				
Muud laenukohustised							
Kapitalirendi kohustus	1 711	1 567	144		3m EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	05.01.2021
Muud laenukohustised kokku	1 711	1 567	144				
Laenukohustised kokku	1 695 202	115 767	1 579 435				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 804 634	111 143	1 693 491		6m EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	06.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 804 634	111 143	1 693 491				
Muud laenukohustised							
Kapitalirendi kohustus	3 378	1 527	1 851		3m EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	05.01.2021
Muud laenukohustised kokku	3 378	1 527	1 851				
Laenukohustised kokku	1 808 012	112 670	1 695 342				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	1 091 541	1 091 541
Ehitised	1 758 531	1 727 303
Masinaid ja seadmed	1 702	3 354
Kokku	2 851 774	2 822 198

Kinnisvarainvesteeringutele (3 kinnistut - vt lisa 4) on pangalaenu väljastanud panga kasuks seatud ühishüpoteek summas 2 miljonit eurot.

2017.aastal tegi Roosi OÜ pangalaenu põhiosa tagasimakseid kogusummas 193 714 eurot, millest 124 412 eurot oli täiendav ennetähtaegne makse lisaks graafikujärgsetele tagasimaksetele. Laenu restruktureerimise käigus vähendati ka laenu intressimarginaali 2,9 protsendilt 2,5 protsendile, suurendati igakuiste tagasimaksete summat ning pikendati laenu tagastamistähtaega kahe aasta võrra (06.07.2021 asemel 06.09.2023).

2018.aastal refinantseeris Roosi OÜ 469 531 eurot osanike laenusid, asendades need täiendava pangalaenuga summas 419 094 eurot eesmärgiga vähendada laenude intressimäära 12kuu Euribor+3% tasemelt 6kuu Euribor+2,5% tasemele. Ettevõtte laenude kogusumma vähenes 2018.aastal 144 530 euro võrra.

2019.aastal vähenes laenude kogusumma veelgi 311 143 euro võrra, sh osanike laenude osas 200 000 euro võrra. Omanikele tehtud laenutagastuste kohta on täiendav informatsioon toodud lisas 13.

Kapitalirendi lepinguga seotud vara soetusmaksumus oli 5006 eurot.

Vastavalt pangalaenu tingimustele ei või Roosi OÜ maksta dividende ega tasuda osanike ega muude kreditoride laenusid vm laenudega seotud kohustusi enne pangalaenu täielikku tagastamist. 2018 ja 2019.aastal tehtud seotud isikute laenude tagasimaksed olid pangaga kooskõlastatud.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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	13
Muud lühiajalised kohustused	128 542	128 542		
Kokku võlad ja ettemaksed	441 852	175 779	266 073	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 008	16 008		
Võlad töövõtjatele	12 722	12 722		
Maksuvõlad	13 648	13 648		3
Intressivõlad	434 149	3 258	430 891	13
Muud lühiajalised kohustused	117 232	117 232		
Kokku võlad ja ettemaksed	593 759	162 868	430 891	

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 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	8	8

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	636 749	563 049	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	636 749	563 049	
Kokku müügitulu	636 749	563 049	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide üürileandmine	599 921	532 283	4
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud	36 828	30 766	
Kokku müügitulu	636 749	563 049	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 033	13 032	
Tööjõukulud	26 778	23 977	12
Amortisatsioonikulu	41 190	40 354	4,5
Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud	21 282	20 255	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	102 283	97 618	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tööjõukulud	84 167	69 116	12
Administratiivkulud	7 702	3 780	
Reisikulud, majutus ja nendega seotud maksud	49 458	27 170	
Kindlustused	5 660	5 262	
Transpordi ja sõidukitega seotud kulud	6 061	5 224	
Mitmesugused teenused	94 097	93 940	
Kokku üldhalduskulud	247 145	204 492	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	103 040	96 141	
Sotsiaalmaksud	30 350	31 960	
Kokku tööjõukulud	133 390	128 101	10,11
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	

2019.aasta jooksul on Roosi OÜ töötajad teostanud ettevõtte omandis olevatel kinnistutel renoveerimistööd 22 445 euro ulatuses (sh töötasuga seotud sotsiaalmaksud), mis on parendusena kapitaliseeritud ning seisuga 31.12.2019 kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel (2018.aastal 35 008 eurot).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	55 080	55 301

KOHUSTUSED SEOTUD OSAPOOLTE EES

Osanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad

31.12.2019: 296 594 EUR

31.12.2018: 496 594 EUR

LAENUDE TAGASIMAKSED SEOTUD OSAPOOLTELE

Osanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad

2019.aastal: 200 000 EUR

2018.aastal: 469 531 EUR

Ülalloetletud kohustused koosnevad seotud isikutelt saadud laenudelt arvestatud intressidest diskonteerimata väärtuses (vt lisa 7).

2019.aastal seotud isikutelt saadud laenudelt intressi ei arvestatud (2018: 6797 eurot). Intressikohustuse suurus vähenes, kuna 200 000 euro ulatuses konverteeriti see vabatahtliku reservina ettevõtte omakapitaliks (vabatahtlik reserv B). Intressinõude omakapitaliks konverteerimisele eelnes varasemalt laenude põhiosast moodustatud vabatahtliku reservi lõpetamine ning uue vabatahtliku reservi (vabatahtlik reserv A) moodustamine omanike poolt. Selle tulemusel taastusid Roosi OÜ laenude põhiosa kohustused osanike ja nendega seotud ettevõtete ees summas 200 000 eurot, mille Roosi OÜ tasus 2019a. jooksul.

Nüüdiseväärtusesse diskonteerimise tulemusel seisuga 31.12.2016 vähenes intressivõlgnevus 63 753 euro ulatuses, mis on 2016a. kasumiaruandes näidatud intressituluna. Lisaks on 31.12.2018 ja 31.12.2017 kajastatud täiendavad diskonteerimiskorrektsoonid summas 9424 eurot (intressikulu) ning summas 11 374 eurot (intressitulu), mis väljendab intressikohustuste maksetähtaja pikenemist ning diskontomäära muutumist 2017. ja 2018.aastal. Tulenevalt intressikohustuse konverteerimisest omakapitaliks tekkis 2019.aastal raamatupidamislik diskonteerimiskorrektsoon summas 35 182 eurot (intressikulu).

Aastatel 2011-2019 seotud isikutele laenuintresse tasutud ei ole.

ARUANDE ALLKIRJAD

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2019 lõppenud ning perioodi 01.01.2019 kuni 31.12.2019 hõlmava majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Ametikoht

Kuupäev ja allkiri

Jaanus Mugu

juhataja

14.02.2020



ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2019

end of the financial year: 31.12.2019

business name: Roosi OÜ

register code: 11937230

street, building, apartment, farm: 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

Management report	3
The annual accounts	5
Statement of financial position	5
Income statement	6
Statement of cash flows	7
Statement of changes in equity	8
Notes	9
Note 1 Accounting policies	9
Note 2 Receivables and prepayments	11
Note 3 Tax prepayments and liabilities	11
Note 4 Investment property	12
Note 5 Property, plant and equipment	13
Note 6 Loan commitments	14
Note 7 Payables and prepayments	15
Note 8 Share capital	15
Note 9 Net sales	16
Note 10 Cost of goods sold	16
Note 11 Administrative expense	16
Note 12 Labor expense	17
Note 13 Related parties	17
Signatures	19
Sworn auditor's report	20

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.

In December 2010 the company won a real estate tender conducted by Riigi Kinnisvara AS and purchased 3 plots in Tallinn city centre area consisting of 12,361 square meters of land and several buildings located on plots. From that moment onward Roosi OÜ has been actively dealing with renovating and renting out the premises.

Back in 2016 the premises have been further divided in the land register in order to ensure that each of the existing buildings is situated on a separate plot under its own separate address, building usage purpose and borders. In year 2017 an additional adjoining small plot (45m²) was purchased from Tallinn Municipality – this plot has been registered under the address Tatari 56c.

As the result of above restructuring, Roosi OÜ today owns and manages 6 properties in Tallinn: Tatari 47/Vana-Lõuna 2, Tatari 56, Tatari 56B, Tatari 56C, Tatari 58, Tatari 58A.

During the years 2011-2019 Roosi OÜ has conducted major renovation works at the premises – mainly with its own employees and partially with subcontractors being supervised by Roosi OÜ. The goal was and is to improve the condition of old buildings thus enhancing the occupancy rate and income of Roosi OÜ from renting out the premises.

In 2019 Roosi OÜ focused mainly on infrastructure systems and small renovation works in order to maintain the condition of the real estate. Some premises were upgraded with ventilation, new electricity and automatic fire detection systems.

Starting from 2018 significant management focus and time has been placed on maximizing the occupancy rate of the buildings, updating the rent agreements and extensively servicing the growing number of clients.

In 2018, following the restructuring of the plots and the changes occurred in Tallinn real estate market segments Roosi OÜ has decided to order new architectural plans for 3 of its plots in order to initiate a detail plan that will take the above changes into consideration. During 2019 the detail plan initiation phase (part of a public detail planning process) has been finalised. In 2020 Roosi OÜ will try to further progress with the detail planning process.

In 2018 Roosi OÜ refinanced 469 531 Euros of shareholders loans by replacing it with additional 419 094 Euros from the bank, reducing its interest rate from 12m Euribor+3% to 6m Euribor+2.5%. In total, during 2018 the overall amount of loans has been decreased by 144 530 Euros. During 2019 a further decrease of 311 143 Euros in company's loans has been achieved. Out of the above sum 200 000 Euros of loans principle were paid back to shareholders and companies related to them (for further details refer to note 13 in the annual accounts).

During the year 2019 there were 4 full-time employees (incl Jaanus Mugu - the General Manager and sole member of the management board) working for Roosi OÜ in average. The total employment cost for the period including all social security charges was 133 390 euros.

No major changes in company's activities are planned for the year 2020.

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

	31.12.2019	31.12.2018	Note
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	296 066	373 726	
Receivables and prepayments	17 431	20 047	2
Total current assets	313 497	393 773	
Non-current assets			
Investment property	2 850 072	2 818 844	4
Property, plant and equipment	2 861	3 411	5
Total non-current assets	2 852 933	2 822 255	
Total assets	3 166 430	3 216 028	
Liabilities and equity			
Liabilities			
Current liabilities			
Loan liabilities	115 767	112 670	6
Payables and prepayments	175 779	162 868	7
Total current liabilities	291 546	275 538	
Non-current liabilities			
Loan liabilities	1 579 435	1 695 342	6
Payables and prepayments	266 073	430 891	7
Total non-current liabilities	1 845 508	2 126 233	
Total liabilities	2 137 054	2 401 771	
Equity			
Issued capital	10 000	10 000	8
Share premium	26 101	26 101	
Other reserves	500 000	500 000	
Retained earnings (loss)	278 156	79 065	
Annual period profit (loss)	215 119	199 091	
Total equity	1 029 376	814 257	
Total liabilities and equity	3 166 430	3 216 028	

Income statement

(In Euros)

	2019	2018	Note
Revenue	636 749	563 049	9
Cost of sales	-102 283	-97 618	10
Gross profit (loss)	534 466	465 431	
Distribution costs	-1 617	-4 808	
Administrative expense	-247 145	-204 492	11
Other income	8 768	883	
Operating profit (loss)	294 472	257 014	
Interest income	32	37	
Interest expenses	-79 385	-57 960	
Profit (loss) before tax	215 119	199 091	
Annual period profit (loss)	215 119	199 091	

Statement of cash flows

(In Euros)

	2019	2018	Note
Cash flows from operating activities			
Operating profit (loss)	294 472	257 014	
Adjustments			
Depreciation and impairment loss (reversal)	41 190	40 354	4,5
Profit (loss) from sale of non-current assets	-250	0	
Total adjustments	40 940	40 354	
Changes in receivables and prepayments related to operating activities	2 616	-2 351	
Changes in payables and prepayments related to operating activities	13 230	13 074	
Interest received	32	37	
Interest paid	-44 521	-41 738	
Total cash flows from operating activities	306 769	266 390	
Cash flows from investing activities			
Purchase of property, plant and equipment and intangible assets	-1 343	0	5
Proceeds from sales of property, plant and equipment and intangible assets	250	0	5
Purchase of investment property	-70 525	-64 708	4
Total cash flows from investing activities	-71 618	-64 708	
Cash flows from financing activities			
Loans received	0	419 094	6
Repayments of loans received	-311 143	-563 624	6
Proceeds from finance lease	-1 668	-1 627	6
Total cash flows from financing activities	-312 811	-146 157	
Total cash flows	-77 660	55 525	
Cash and cash equivalents at beginning of period	373 726	318 201	
Change in cash and cash equivalents	-77 660	55 525	
Cash and cash equivalents at end of period	296 066	373 726	

Statement of changes in equity

(In Euros)

					Total
	Issued capital	Share premium	Other reserves	Retained earnings (loss)	
31.12.2017	10 000	26 101	500 000	79 065	615 166
Annual period profit (loss)				199 091	199 091
31.12.2018	10 000	26 101	500 000	278 156	814 257
Annual period profit (loss)				215 119	215 119
31.12.2019	10 000	26 101	500 000	493 275	1 029 376

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 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.

The retained earnings consist of the following (EUR):

Loss for the year 2010	- 26 048
Loss for the year 2011	- 171 177
Loss for the year 2012	- 167 429
Loss for the year 2013	- 37 801
Profit for the year 2014	33 195
Profit for the year 2015	120 477
Profit for the year 2016	171 006
Profit for the year 2017	156 842
Profit for the year 2018	199 091
Profit for the year 2019	215 119
Retained earnings as of 31.12.2019	493 275

According to the tax regulations in Estonia the corporate income tax at the rate of 20/80 on net distributed amount applies in case the retained earnings are paid out from the company (amounting to 98 655 euros as of 31.12.2019).

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

For the purposes of the cash flow statement, 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 money market fund shares.

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 at the tax rate of 20/80 (until 31.12.2014 at rate 21/79) from paid net amounts (dividends and other). 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)

	31.12.2019	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	
Total receivables and prepayments	17 431	17 431	
	31.12.2018	Within 12 months	Note
Accounts receivable	18 003	18 003	
Accounts receivables	18 003	18 003	
Tax prepayments and receivables	867	867	3
Other receivables	1 079	1 079	
Prepayments	98	98	
Total receivables and prepayments	20 047	20 047	

Note 3 Tax prepayments and liabilities

(In Euros)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Tax prepayments	Tax liabilities	Tax prepayments	Tax liabilities
Corporate income tax		1 235		484
Value added tax		6 520		4 862
Personal income tax		3 428		2 641
Social tax		5 887		5 271
Contributions to mandatory funded pension		287		175
Unemployment insurance tax		188		215
Prepayment account balance	159		867	
Total tax prepayments and liabilities	159	17 545	867	13 648

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	
31.12.2017			
Carried at cost	1 091 541	1 903 101	2 994 642
Accumulated depreciation		-202 504	-202 504
Residual cost	1 091 541	1 700 597	2 792 138
Acquisitions and additions		64 708	64 708
Depreciation		-38 002	-38 002
31.12.2018			
Carried at cost	1 091 541	1 967 809	3 059 350
Accumulated depreciation	0	-240 506	-240 506
Residual cost	1 091 541	1 727 303	2 818 844
Acquisitions and additions		70 525	70 525
Depreciation		-39 297	-39 297
31.12.2019			
Carried at cost	1 091 541	2 038 334	3 129 875
Accumulated depreciation	0	-279 803	-279 803
Residual cost	1 091 541	1 758 531	2 850 072

	2019	2018
Lease income earned on investment property	599 921	532 283
Direct administrative expenses on investment property	-34 315	-33 287

The amount of rent income earned on investment properties is also shown in note number 9.

Note 5 Property, plant and equipment

(In Euros)

			Total
	Transportation	Other property, plant and equipment	
31.12.2017			
Carried at cost	4 000	7 045	11 045
Accumulated depreciation	-4 000	-6 287	-10 287
Residual cost	0	758	758
Acquisitions and additions	5 006	0	5 006
Depreciation	-1 652	-701	-2 353
31.12.2018			
Carried at cost	9 006	7 045	16 051
Accumulated depreciation	-5 652	-6 988	-12 640
Residual cost	3 354	57	3 411
Acquisitions and additions	1 343		1 343
Depreciation	-1 836	-57	-1 893
31.12.2019			
Carried at cost	6 349	7 045	13 394
Accumulated depreciation	-3 488	-7 045	-10 533
Residual cost	2 861	0	2 861

Disposed property, plant and equipment at selling price

	2019	2018
Machinery and equipment	250	0
Transportation	250	0
Total	250	0

Note 6 Loan commitments

(In Euros)

	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 EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	06.09.2023
Non-current loans total	1 693 491	114 200	1 579 291				
Other loan commitments							
Finance lease	1 711	1 567	144		3m EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	05.01.2021
Other loan commitments total	1 711	1 567	144				
Loan commitments total	1 695 202	115 767	1 579 435				

	31.12.2018	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years			
Non-current loans							
Bank loan	1 804 634	111 143	1 693 491		6m EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	06.09.2023
Non-current loans total	1 804 634	111 143	1 693 491				
Other loan commitments							
Finance lease	3 378	1 527	1 851		3m EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	05.01.2021
Other loan commitments total	3 378	1 527	1 851				
Loan commitments total	1 808 012	112 670	1 695 342				

Carrying amount of collateral assets		
	31.12.2019	31.12.2018
Land	1 091 541	1 091 541
Buildings	1 758 531	1 727 303
Machinery and equipment	1 702	3 354
Total	2 851 774	2 822 198

A joint mortgage in amount of 2 million euro has been established on 3 properties (see note 4) on behalf of the bank.

In year 2017 Roosi OÜ repaid 193 714 euros of the bank loan principal whereas 124 412 euros of that was repaid prematurely on top of the regular loan repayment schedule. Also, in the course of restructuring the loan the interest rate margin was decreased from 2,9% to 2,5%, the monthly repayments were increased and the maturity date extended by 2 years (from 06.07.2021 to 06.09.2023).

In 2018 Roosi OÜ refinanced 469 531 euros of shareholders loans by replacing it with additional 419 094 euros from the bank, in order to reduce its interest rate from 12m Euribor+3% to 6m Euribor+2.5%. The total amount of company's loans has been decreased by 144 530 euros in year 2018.

In 2019 the total amount of company's loans was further reduced by 311 143 euros including 200 000 repayment of owners' loan principals. For more details on the repayment of owners' loans see note 13.

The acquisition cost of assets accounted under the finance lease contract was 5006 euros.

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 in 2018 and 2019 were coordinated with and accepted by the bank.

Note 7 Payables and prepayments

(In Euros)

	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	13
Other short-term payables	128 542	128 542		
Total payables and prepayments	441 852	175 779	266 073	

	31.12.2018	Allocation by remaining maturity		Note
		Within 12 months	1 - 5 years	
Trade payables	16 008	16 008		
Employee payables	12 722	12 722		
Tax payables	13 648	13 648		3
Interests payable	434 149	3 258	430 891	13
Other short-term payables	117 232	117 232		
Total payables and prepayments	593 759	162 868	430 891	

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 Share capital

(In Euros)

	31.12.2019	31.12.2018
Share capital	10 000	10 000
Number of shares (pcs)	8	8

Note 9 Net sales

(In Euros)

	2019	2018	Note
Net sales by geographical location			
Net sales in European Union			
Estonia	636 749	563 049	
Total net sales in European Union	636 749	563 049	
Total net sales	636 749	563 049	
Net sales by operating activities			
Rent of offices and other spaces	599 921	532 283	4
Other sales revenues related to real estate investments	36 828	30 766	
Total net sales	636 749	563 049	

Note 10 Cost of goods sold

(In Euros)

	2019	2018	Note
State and local taxes	13 033	13 032	
Labor expense	26 778	23 977	12
Depreciation	41 190	40 354	4,5
Renovation and maintenance of the properties	21 282	20 255	
Total cost of goods sold	102 283	97 618	

Note 11 Administrative expense

(In Euros)

	2019	2018	Note
Labor expense	84 167	69 116	12
Administrative expenses	7 702	3 780	
Travel, accommodation and related taxes	49 458	27 170	
Insurances	5 660	5 262	
Expenses related to the transport and vehicles	6 061	5 224	
Miscellaneous business services	94 097	93 940	
Total administrative expense	247 145	204 492	

Note 12 Labor expense

(In Euros)

	2019	2018	Note
Wage and salary expense	103 040	96 141	
Social security taxes	30 350	31 960	
Total labor expense	133 390	128 101	10,11
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 2019 the employees of Roosi OÜ have performed renovation works at the properties owned by the company in amount of 22 445 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 31.12.2019 (in 2018: 35 008 euros).

Note 13 Related parties

(In Euros)

Remuneration and other significant benefits calculated for members of management and highest supervisory body		
	2019	2018
Remuneration	55 080	55 301

LIABILITIES TO RELATED PARTIES

Shareholders and the entities under their prevalent influence

31.12.2019: 296 594 EUR

31.12.2018: 496 594 EUR

REPAYMENTS OF LOANS TO RELATED PARTIES

Shareholders and the entities under their prevalent influence

in 2019: 200 000 EUR

in 2018: 469 531 EUR

The liabilities listed above comprise of the non-discounted value of interest accrued on owners' loans (note 7).

In year 2019 no interest was accrued on loans received from related parties (in 2018: 6797 EUR). The amount of interest liability decreased due to converting 200 000 euros from this liability to the voluntary equity reserve (equity reserve Fund B). Prior to converting the interest liability to equity reserve the owners decided to terminate the previously established voluntary equity reserve that was formed based on loan principals and create the new voluntary equity reserve from the remaining balance of the loan principals (equity reserve Fund A). As the result, the obligations of loan principal payable by Roosi OÜ to the shareholders and the companies related to shareholders were recovered in amount of 200 000 euros and these were repaid by Roosi OÜ in 2019.

As of 31.12.2016 the long-term interest liability was discounted to present value. Related decrease in the value of interest liability was presented as interest income in Income Statement of the year 2016. Also, as of 31.12.2018 and 31.12.2017 additional discounting adjustments were recorded in amount of 9424 euros (interest expense) and 11 374 euros (interest income) respectively in order to reflect the extension of interest's payment deadline as well the change in discounting rate that occurred in years 2017 and 2018. As the result of converting part of the interest liability to the equity, the discounting adjustment in amount of 35 182 euros (interest expense) was recorded in 2019 books.

No interest payments to related parties were made in years 2011-2019.

ARUANDE ALLKIRJAD SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2019 lõppenud ning perioodi 01.01.2019 kuni 31.12.2019 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 2019 and including the period from 1st of January 2019 until 31st of December 2019 is true and fair:

Allkirjastaja nimi
Name

Ametikoht
Position

Kuupäev ja allkiri
Date and signature

Jaanus Mugu

juhataja
board member

14.02.2020



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Roosi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 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 5 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 arvamusele. 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 arvamuse 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 märkimisväärselt kahtlust 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
14. veebruar 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	14.02.2020

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 accompanying financial statements of Roosi OÜ (the Company), which comprise the balance sheet as at December 31, 2019, 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 5 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, 2019, 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 *Code of Ethics for Professional Accountants (Estonia)* (Code of Ethics), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the Code of Ethics. 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, 10151 Tallinn
February 14, 2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	278 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	215 119
Kokku	493 275
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	493 275
Kokku	493 275

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	636749	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