

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Roosi OÜ

registrikood: 11937230

tänava/talu 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	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	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
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara arendamine, edendamine ja aktiivne haldustegevus, samuti kõik muud kinnisvaraga seotud teenused ning aktiivne kinnisvaraprojektide juhtimine. Alates registreerimisest on Roosi OÜ aktiivselt otsinud investeerimisprojekte Eestis, sealhulgas on osaletud erinevatel kinnisvara enampakkumistel.

2010.aasta detsembris võitis ettevõtte Riigi Kinnisvara AS-i poolt korraldatud enampakkumise ning ostis kolm kinnistut Tallinna kesklinnas kogupindalaga 12361 ruutmeetrit. Kinnistutel asub mitmeid hooned, mis on erinevateks kasutusotstarveteks välja üüritud, kusjuures üürile antud ruumide osa suureneb järjepidevalt aastast aastasse. 2016.aastal jaotati kinnistu, nii et iga territooriumil paiknev hoone on registreeritud eraldi kinnistuna ning eraldi aadressina. 2017.aastal omandas ettevõtte Tallinna linnalt täiendavalt väikese külgeva maatüki (45m2) ning registreeris selle aadressina Tatari 56c. Nimetatud protsesside 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. Kinnistute selgema struktureerimise ja aadresside korrastamise järgselt on ettevõttel plaanis edasi minna kinnistute detailplaneeringu koostamise protsessiga.

Aastatel 2011-2017 on nii oma töötajatega kui sisseostetud remonditeenustena märkimisväärses ulatuses renoveeritud olemasolevate hoonete erinevaid osasid. 2017.aastal toimusid peamised renoveerimistegevused Tatari 58 hoones, et tõsta selle üüriäärtust. Lisaks teostati igapäevast hooldusremonti. Parenduste tulemusel on üüritulu igal aastal kasvanud ning eeldatavasti jätkub sama ka 2018.aastal.

2017. aastal oli Roosi OÜ-l keskmiselt 5 täistööajaga töötajat (sh Jaanus Mugu - tegevjuht ning ainuke juhatuse liige). Aruandeperioodi töötasude kogusumma koos sotsiaalmaksudega oli 156 434 eurot.

2018.aastaks ei ole ettevõtte tegevuses olulisi muutusi planeeritud.

Peamised finantsarvud	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Müügitulu kasv	14%	12%	29%	32%	62%	81%	100%
Brutokasumi määr	84%	86%	83%	79%	-	-	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,44	2,30	2,12	1,91	1,97	0,61	1,60
ROA	5,0%	5,4%	4,3%	1,3%	-1,5%	-6,9%	-7,01%
ROE	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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	318 201	454 019	
Nõuded ja ettemaksed	17 849	19 794	2
Kokku käibevarad	336 050	473 813	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 792 138	2 677 957	4
Materiaalsed põhivarad	758	2 416	5
Kokku põhivarad	2 792 896	2 680 373	
Kokku varad	3 128 946	3 154 186	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	83 815	65 509	6
Võlad ja ettemaksed	149 947	140 637	7
Kokku lühiajalised kohustised	233 762	206 146	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 865 348	2 077 368	6
Võlad ja ettemaksed	414 670	412 348	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 280 018	2 489 716	
Kokku kohustised	2 513 780	2 695 862	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Ülekurss	26 101	26 101	
Muud reservid	500 000	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-77 777	-248 783	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 842	171 006	
Kokku omakapital	615 166	458 324	
Kokku kohustised ja omakapital	3 128 946	3 154 186	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	504 536	443 244	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-78 306	-63 439	10
Brutokasum (-kahjum)	426 230	379 805	
Turustuskulud	-4 778	-2 547	
Üldhalduskulud	-221 268	-213 829	11
Muud äritulud	2 049	4 186	
Äri kasum (kahjum)	202 233	167 615	
Intressitulud	11 420	63 788	
Intressikulud	-56 811	-60 397	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	156 842	171 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 842	171 006	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	202 233	167 615	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	36 936	34 381	4,5
Kokku korrigeerimised	36 936	34 381	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 945	-3 635	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 853	11 083	
Laekunud intressid	46	35	
Makstud intressid	-43 659	-19 386	
Kokku rahavood äritegevusest	207 354	190 093	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 525	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-149 458	-159 918	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-149 458	-161 443	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 700 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-193 714	-1 526 654	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-193 714	173 346	
Kokku rahavood	-135 818	201 996	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	454 019	252 023	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-135 818	201 996	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	318 201	454 019	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	10 000	26 101	500 000	-248 783	287 318
Aruandeaasta kasum (kahjum)				171 006	171 006
31.12.2016	10 000	26 101	500 000	-77 777	458 324
Aruandeaasta kasum (kahjum)				156 842	156 842
31.12.2017	10 000	26 101	500 000	79 065	615 166

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.

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 Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse 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 kontsernil 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 tavapärastest 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 (kuni 31.12.2014 oli maksumäär 21/79) 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 äriolukorrale otsustele), nende lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 991	16 991	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	622	622	3
Muud nõuded	123	123	
Ettemaksed	113	113	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 849	17 849	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 090	18 090	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 175	1 175	3
Muud nõuded	438	438	
Ettemaksed	91	91	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 794	19 794	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		534		519
Käibemaks		3 565		3 375
Üksikisiku tulumaks		3 774		3 285
Sotsiaalmaks		7 310		6 230
Kohustuslik kogumispension		310		294
Töötuskindlustusmaksed		257		173
Ettemaksukonto jääk	622		1 175	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	622	15 750	1 175	13 876

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 090 681	1 594 585	2 685 266
Akumuleeritud kulum	0	-135 129	-135 129
Jääkmaksumus	1 090 681	1 459 456	2 550 137
Ostud ja parendused		159 918	159 918
Amortisatsioonikulu		-32 098	-32 098
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 090 681	1 754 503	2 845 184
Akumuleeritud kulum	0	-167 227	-167 227
Jääkmaksumus	1 090 681	1 587 276	2 677 957
Ostud ja parendused	860	148 598	149 458
Amortisatsioonikulu	0	-35 277	-35 277
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 091 541	1 903 101	2 994 642
Akumuleeritud kulum	0	-202 504	-202 504
Jääkmaksumus	1 091 541	1 700 597	2 792 138

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	472 804	420 676
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-29 572	-23 533

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summa on toodud ka lisa 9.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
		Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
	Transpordivahendid			
31.12.2015				
Soetusmaksumus	4 000	4 000	5 521	9 521
Akumuleeritud kulum	-4 000	-4 000	-2 346	-6 346
Jääkmaksumus	0	0	3 175	3 175
Ostud ja parendused			1 524	1 524
Amortisatsioonikulu			-2 283	-2 283
31.12.2016				
Soetusmaksumus	4 000	4 000	7 045	11 045
Akumuleeritud kulum	-4 000	-4 000	-4 629	-8 629
Jääkmaksumus	0	0	2 416	2 416
Amortisatsioonikulu			-1 658	-1 658
31.12.2017				
Soetusmaksumus	0	0	7 045	7 045
Akumuleeritud kulum	0	0	-6 287	-6 287
Jääkmaksumus	0	0	758	758

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 479 632	83 815	1 395 817		6m EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	06.09.2023	
Laen osanikult	44 745		44 745		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Laen osanikult	93 220		93 220		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Laen muult kreditorilt	74 576		74 576		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Laen osanikult	18 644		18 644		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Laen osanikult	22 373		22 373		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Laen osanikult	215 973		215 973		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Pikaajalised laenud kokku	1 949 163	83 815	1 865 348					
Laenukohustised kokku	1 949 163	83 815	1 865 348					

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 673 346	65 509	1 607 837		6m EURIBOR +2,7% (2,7%)	EUR	06.07.2021	
Laen osanikult	44 745		44 745		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Laen osanikult	93 220		93 220		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Laen muult kreditorilt	74 576		74 576		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Laen osanikult	18 644		18 644		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Laen osanikult	22 373		22 373		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Laen osanikult	215 973		215 973		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Pikaajalised laenud kokku	2 142 877	65 509	2 077 368					
Laenukohustised kokku	2 142 877	65 509	2 077 368					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	1 091 541	1 090 681
Ehitised	1 700 597	1 587 276
Kokku	2 792 138	2 677 957

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).

Vastavalt pangalaenu tingimustele ei või Roosi OÜ osanike ega muude kreditoride laenusid tagasi maksta enne pangalaenu täielikku tagastamist.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 290	17 290		
Võlad töövõtjatele	16 324	16 324		
Maksuvõlad	15 750	15 750		3
Intressivõlad	417 239	2 569	414 670	13
Muud lühiajalised kohustused	98 014	98 014		
Kokku võlad ja ettemaksed	564 617	149 947	414 670	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 887	17 887		
Võlad töövõtjatele	16 173	16 173		
Maksuvõlad	13 876	13 876		3
Intressivõlad	415 460	3 112	412 348	13
Muud lühiajalised kohustused	89 589	89 589		
Kokku võlad ja ettemaksed	552 985	140 637	412 348	

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	8	8

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	504 536	443 244	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	504 536	443 244	
Kokku müügitulu	504 536	443 244	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide üürileandmine	472 804	420 676	4
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud müügitulud	31 732	22 568	
Kokku müügitulu	504 536	443 244	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 153	13 141	
Tööjõukulud	11 798	5 525	12
Amortisatsioonikulu	36 936	34 381	4,5
Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud	16 419	10 392	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	78 306	63 439	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tööjõukulud	66 360	59 678	12
Administratiivkulud	7 081	5 702	
Reisikulud, majutus ja nendega seotud maksud	38 687	37 212	
Kindlustused	5 303	4 092	
Transpordi ja sõidukitega seotud kulud	7 917	7 404	
Mitmesugused teenused	95 920	99 741	
Kokku üldhalduskulud	221 268	213 829	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	117 247	112 722	
Sotsiaalmaksud	39 187	37 547	
Kokku tööjõukulud	156 434	150 269	10,11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	4	4	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

2017.aasta jooksul on Roosi OÜ töötajad teostanud ettevõtte poolt omataval kinnistutel renoveerimistöid 78 275 euro ulatuses (sh töötasuga seotud sotsiaalmaksud), mis on parendusena kapitaliseeritud ning seisuga 31.12.2017 kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel (2016.aastal 85 066 eurot).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	326 521	0	300 218
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	632 807	0	581 661

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	55 352	55 323

Ülalloetletud kohustused on omanikelt ja nendega seotud ettevõtelt saadud laenud ning nendelt laenudelt arvestatud intress (vt lisa 6).

Seotud isikutelt saadud laenudelt arvestati 2017.aastal intresse summas 13 696 eurot (2016: 37 897 eurot). Nüüdisväärtusesse diskonteerimise tulemusel seisuga 31.12.2016 vähenes intressivõlgnevus 63 753 euro ulatuses, mis on 2016a. kasumiaruandes näidatud intressituluna. Lisaks on 31.12.2017 kajastatud täiendav diskonteerimiskorrektsoon (näidatud kasumiaruandes intressituluna) 11 374 euro ulatuses, mis väljendab 2017.aastal toimunud intressikohustuste maksetähtaja pikenemist ning diskontomäära muutumist.

Aastatel 2011-2017 laenuintresse tasutud ei ole.

ARUANDE ALLKIRJAD

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2017 lõppenud ning perioodi
01.01.2017 kuni 31.12.2017 hõlmava majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Ametikoht

Kuupäev ja allkiri

Jaanus Mugu

juhataja

 28.02.2018

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2017

end of the financial year: 31.12.2017

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	4
Statement of financial position	4
Income statement	5
Statement of cash flows	6
Statement of changes in equity	7
Notes	8
Note 1 Accounting policies	8
Note 2 Receivables and prepayments	10
Note 3 Tax prepayments and liabilities	10
Note 4 Investment property	11
Note 5 Property, plant and equipment	12
Note 6 Loan commitments	13
Note 7 Payables and prepayments	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	18
Sworn auditor's report	19

Management report

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

The main activities of Roosi OÜ are development, promotion and active management of real estate properties and all other services and active management spheres related to the real estate. Since its establishment Roosi OÜ has been actively searching for investment projects in Estonia including attending various real estate sale tenders.

In December 2010 the company won the sales tender conducted by Riigi Kinnisvara AS and purchased 3 plots in the very central area of Tallinn consisting of 12,361 square meters. Several buildings are located on these plots which are rented out for different purposes whereas a bigger proportion of rooms is rented out from year to year. In year 2016 the property was divided so that each building on the plot is a separately registered property with its separate address. In year 2017 an additional adjoining piece of land (45m²) was purchased from Tallinn Municipality and registered under the address Tatari 56c. As the result Roosi OÜ now own and manage 6 properties in Tallinn on following addresses: Tatari 47/Vana-Lõuna 2, Tatari 56, Tatari 56B, Tatari 56C, Tatari 58, Tatari 58A. Following the clear structuring of the buildings and property and better arranging the addresses the company will go on with the detail planning process for the whole plot.

During the years 2011-2017 Roosi OÜ has performed major renovations both with own employees as with subcontractors in various parts of existing buildings. In year 2017 the main renovations occurred in Tatari 58 building in order to improve their rent-out value. Additionally, the regular maintenance works at the buildings were performed. Following the improvements the increase in rent revenue has occurred every year and can be further expected for the year 2018.

During the year 2017 there were 5 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 156 434 euros.

No major changes are planned for company's activities during the year 2018.

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

The annual accounts

Statement of financial position

(In Euros)

	31.12.2017	31.12.2016	Note
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	318 201	454 019	
Receivables and prepayments	17 849	19 794	2
Total current assets	336 050	473 813	
Non-current assets			
Investment property	2 792 138	2 677 957	4
Property, plant and equipment	758	2 416	5
Total non-current assets	2 792 896	2 680 373	
Total assets	3 128 946	3 154 186	
Liabilities and equity			
Liabilities			
Current liabilities			
Loan liabilities	83 815	65 509	6
Payables and prepayments	149 947	140 637	7
Total current liabilities	233 762	206 146	
Non-current liabilities			
Loan liabilities	1 865 348	2 077 368	6
Payables and prepayments	414 670	412 348	7
Total non-current liabilities	2 280 018	2 489 716	
Total liabilities	2 513 780	2 695 862	
Equity			
Issued capital	10 000	10 000	8
Share premium	26 101	26 101	
Other reserves	500 000	500 000	
Retained earnings (loss)	-77 777	-248 783	
Annual period profit (loss)	156 842	171 006	
Total equity	615 166	458 324	
Total liabilities and equity	3 128 946	3 154 186	

Income statement

(In Euros)

	2017	2016	Note
Revenue	504 536	443 244	9
Cost of sales	-78 306	-63 439	10
Gross profit (loss)	426 230	379 805	
Distribution costs	-4 778	-2 547	
Administrative expense	-221 268	-213 829	11
Other income	2 049	4 186	
Operating profit (loss)	202 233	167 615	
Interest income	11 420	63 788	
Interest expenses	-56 811	-60 397	
Profit (loss) before tax	156 842	171 006	
Annual period profit (loss)	156 842	171 006	

Statement of cash flows

(In Euros)

	2017	2016	Note
Cash flows from operating activities			
Operating profit (loss)	202 233	167 615	
Adjustments			
Depreciation and impairment loss (reversal)	36 936	34 381	4,5
Total adjustments	36 936	34 381	
Changes in receivables and prepayments related to operating activities	1 945	-3 635	
Changes in payables and prepayments related to operating activities	9 853	11 083	
Interest received	46	35	
Interest paid	-43 659	-19 386	
Total cash flows from operating activities	207 354	190 093	
Cash flows from investing activities			
Purchase of property, plant and equipment and intangible assets	0	-1 525	5
Purchase of investment property	-149 458	-159 918	4
Total cash flows from investing activities	-149 458	-161 443	
Cash flows from financing activities			
Loans received	0	1 700 000	6
Repayments of loans received	-193 714	-1 526 654	6
Total cash flows from financing activities	-193 714	173 346	
Total cash flows	-135 818	201 996	
Cash and cash equivalents at beginning of period	454 019	252 023	
Change in cash and cash equivalents	-135 818	201 996	
Cash and cash equivalents at end of period	318 201	454 019	

Statement of changes in equity

(In Euros)

					Total
	Issued capital	Share premium	Other reserves	Retained earnings (loss)	
31.12.2015	10 000	26 101	500 000	-248 783	287 318
Annual period profit (loss)				171 006	171 006
31.12.2016	10 000	26 101	500 000	-77 777	458 324
Annual period profit (loss)				156 842	156 842
31.12.2017	10 000	26 101	500 000	79 065	615 166

According to the Commercial Code of Estonia, the shareholders' decision and company's statutes the voluntary equity reserve in amount of 500 000 euro 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 correspondence with Commercial Code requirements.

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, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies and non-monetary financial assets and liabilities measured at fair value 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)

	31.12.2017	Within 12 months	Note
Accounts receivable	16 991	16 991	
Tax prepayments and receivables	622	622	3
Other receivables	123	123	
Prepayments	113	113	
Total receivables and prepayments	17 849	17 849	
	31.12.2016	Within 12 months	Note
Accounts receivable	18 090	18 090	
Tax prepayments and receivables	1 175	1 175	3
Other receivables	438	438	
Prepayments	91	91	
Total receivables and prepayments	19 794	19 794	

Note 3 Tax prepayments and liabilities

(In Euros)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Tax prepayments	Tax liabilities	Tax prepayments	Tax liabilities
Corporate income tax		534		519
Value added tax		3 565		3 375
Personal income tax		3 774		3 285
Social tax		7 310		6 230
Contributions to mandatory funded pension		310		294
Unemployment insurance tax		257		173
Prepayment account balance	622		1 175	
Total tax prepayments and liabilities	622	15 750	1 175	13 876

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	
31.12.2015			
Carried at cost	1 090 681	1 594 585	2 685 266
Accumulated depreciation	0	-135 129	-135 129
Residual cost	1 090 681	1 459 456	2 550 137
Acquisitions and additions		159 918	159 918
Depreciation		-32 098	-32 098
31.12.2016			
Carried at cost	1 090 681	1 754 503	2 845 184
Accumulated depreciation	0	-167 227	-167 227
Residual cost	1 090 681	1 587 276	2 677 957
Acquisitions and additions	860	148 598	149 458
Depreciation	0	-35 277	-35 277
31.12.2017			
Carried at cost	1 091 541	1 903 101	2 994 642
Accumulated depreciation	0	-202 504	-202 504
Residual cost	1 091 541	1 700 597	2 792 138

	2017	2016
Lease income earned on investment property	472 804	420 676
Direct administrative expenses on investment property	-29 572	-23 533

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	Machinery and equipment	Other property, plant and equipment	
31.12.2015				
Carried at cost	4 000	4 000	5 521	9 521
Accumulated depreciation	-4 000	-4 000	-2 346	-6 346
Residual cost	0	0	3 175	3 175
Acquisitions and additions			1 524	1 524
Depreciation			-2 283	-2 283
31.12.2016				
Carried at cost	4 000	4 000	7 045	11 045
Accumulated depreciation	-4 000	-4 000	-4 629	-8 629
Residual cost	0	0	2 416	2 416
Depreciation			-1 658	-1 658
31.12.2017				
Carried at cost	0	0	7 045	7 045
Accumulated depreciation	0	0	-6 287	-6 287
Residual cost	0	0	758	758

Note 6 Loan commitments

(In Euros)

	31.12.2017	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date	Note
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years				
Non-current loans								
Bank loan	1 479 632	83 815	1 395 817		6m EURIBOR +2,5% (2,5%)	EUR	06.09.2023	
Loan from shareholder	44 745		44 745		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Loan from shareholder	93 220		93 220		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Loan from other creditor	74 576		74 576		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Loan from shareholder	18 644		18 644		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Loan from shareholder	22 373		22 373		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Loan from shareholder	215 973		215 973		12m EURIBOR +3% (2,917%)	EUR	06.09.2023	13
Non-current loans total	1 949 163	83 815	1 865 348					
Loan commitments total	1 949 163	83 815	1 865 348					

	31.12.2016	Allocation by remaining maturity			Interest rate	Base currencies	Due date	Note
		Within 12 months	1 - 5 years	Over 5 years				
Non-current loans								
Bank loan	1 673 346	65 509	1 607 837		6m EURIBOR +2,7% (2,7%)	EUR	06.07.2021	
Loan from shareholder	44 745		44 745		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Loan from shareholder	93 220		93 220		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Loan from other creditor	74 576		74 576		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Loan from shareholder	18 644		18 644		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Loan from shareholder	22 373		22 373		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Loan from shareholder	215 973		215 973		12m EURIBOR +3% (3,058%)	EUR	06.07.2021	13
Non-current loans total	2 142 877	65 509	2 077 368					
Loan commitments total	2 142 877	65 509	2 077 368					

Carrying amount of collateral assets		
	31.12.2017	31.12.2016
Land	1 091 541	1 090 681
Buildings	1 700 597	1 587 276
Total	2 792 138	2 677 957

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).

According to the loan agreement concluded with the bank Roosi OÜ is not allowed to repay loans to shareholders or any other creditors until the bank loan is fully returned.

Note 7 Payables and prepayments

(In Euros)

	31.12.2017	Allocation by remaining maturity		Note
		Within 12 months	1 - 5 years	
Trade payables	17 290	17 290		
Employee payables	16 324	16 324		
Tax payables	15 750	15 750		3
Interests payable	417 239	2 569	414 670	13
Other short-term payables	98 014	98 014		
Total payables and prepayments	564 617	149 947	414 670	

	31.12.2016	Allocation by remaining maturity		Note
		Within 12 months	1 - 5 years	
Trade payables	17 887	17 887		
Employee payables	16 173	16 173		
Tax payables	13 876	13 876		3
Interests payable	415 460	3 112	412 348	13
Other short-term payables	89 589	89 589		
Total payables and prepayments	552 985	140 637	412 348	

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Share capital	10 000	10 000
Number of shares (pcs)	8	8

Note 9 Net sales

(In Euros)

	2017	2016	Note
Net sales by geographical location			
Net sales in European Union			
Estonia	504 536	443 244	
Total net sales in European Union	504 536	443 244	
Total net sales	504 536	443 244	
Net sales by operating activities			
Rent of office and other spaces	472 804	420 676	4
Other sales revenues related to real estate investments	31 732	22 568	
Total net sales	504 536	443 244	

Note 10 Cost of goods sold

(In Euros)

	2017	2016	Note
State and local taxes	13 153	13 141	
Labor expense	11 798	5 525	12
Depreciation	36 936	34 381	4,5
Renovation and maintenance of the properties	16 419	10 392	
Total cost of goods sold	78 306	63 439	

Note 11 Administrative expense

(In Euros)

	2017	2016	Note
Labor expense	66 360	59 678	12
Administrative expenses	7 081	5 702	
Travel, accommodation and related taxes	38 687	37 212	
Insurances	5 303	4 092	
Expenses related to the transport and vehicles	7 917	7 404	
Miscellaneous business services	95 920	99 741	
Total administrative expense	221 268	213 829	

Note 12 Labor expense

(In Euros)

	2017	2016	Note
Wage and salary expense	117 247	112 722	
Social security taxes	39 187	37 547	
Total labor expense	156 434	150 269	10,11
Average number of employees in full time equivalent units	5	5	
Average number of employees by types of employment:			
Person employed under employment contract	4	4	
Member of management or controlling body of legal person	1	1	

During the the year 2017 the employees of Roosi OÜ have performed renovation works at the properties owned by the company in amount of 78 275 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 31.12.2017 (in 2016: 85 066 euros).

Note 13 Related parties

(In Euros)

Related party balances according to groups

	31.12.2017		31.12.2016	
	Receivables	Liabilities	Receivables	Liabilities
Management and higher supervisory body and individuals with material ownership interest and material influence of management and higher	0	326 521	0	300 218
Legal person with material ownership interest and material influence of management and higher	0	632 807	0	581 661

Remuneration and other significant benefits calculated for members of management and highest supervisory body		
	2017	2016
Remuneration	55 352	55 323

The liabilities listed above are loans from owners and interest accrued on owners' loans (note 6).

In year 2017 loan interests were accrued in amount of 13 696 euros on loans received from related parties (in 2016: 37 897 euros). As the result of discounting the long-term interest liability to present value the interest liability decreased by 63 753 euros as of 31.12.2016 that is presented in the Income Statement of year 2016 as interest income. Also, as of 31.12.2017 an additional discounting adjustment was recorded (interest income in Income Statement) in amount of 11 374 euros in order to reflect the extension of interest's payment deadline as well the change in discounting rate that occurred in year 2017.

No interest payments have been made in years 2011-2017.

ARUANDE ALLKIRJAD SIGNATURES TO THE ANNUAL REPORT

Roosi OÜ (registrikood 11937230) 31.detsembril 2017 lõppenud ning perioodi 01.01.2017 kuni 31.12.2017 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 2017 and including the period from 1st of January 2017 until 31st of December 2017 is true and fair:

Allkirjastaja nimi
Name

Ametikoht
Position

Kuupäev ja allkiri
Date and signature

Jaanus Mugu

juhataja
board member


28.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Roosi OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Roosi OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon 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 asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste 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

Vandeauditori number 486

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Ahtri tn 6a, Tallinn, Harju maakond, 10151

1. märts 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Roosi OÜ (registrikood: 11937230) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	01.03.2018



Grant Thornton

An instinct for growth™

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

(Translation of the Estonian original)

Grant Thornton Baltic OÜ
Ahtri 6a
10151 Tallinn
Estonia

T +372 626 4500
F +372 626 4501
E info@ee.gt.com
www.grantthornton.ee

REG. CODE 10384467
VAT CODE EE100086678

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, 2017, 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, 2017, 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

Audit
Outsourcing
Tax
Legal
Financial advisory

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
Ahtri 6a, 10151 Tallinn
March 1, 2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-77 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 842
Kokku	79 065
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	79 065
Kokku	79 065

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-77 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 842
Kokku	79 065
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	79 065
Kokku	79 065

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	504536	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Luise Süda	11469728	Eesti	3557 EUR (Lihtomand)
Amram Aharoni	12.08.1949	Israël	1100 EUR (Lihtomand)
Israel Hochman	11.09.1946	Israël	1248 EUR (Lihtomand)
Matityahu Dov	03.03.1955	Israël	374 EUR (Lihtomand)
Shmuel Tal	17.10.1949	Israël	312 EUR (Lihtomand)
Uriel Ben Hanan	08.11.1956	Israël	1100 EUR (Lihtomand)
Yacob Aizner		Israël	749 EUR (Lihtomand)
G.R.Y.P. Investments Limited		Israël	1560 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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