

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2025

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2025

**ärinimi:** Rotermann City OÜ

**registrikood:** 11917871

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Rotermanni tn 8

**postisihnumber:** 10111

**telefon:** +372 6264200

**faks:** +372 6264201

**e-posti aadress:** info@usinvest.eu

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	10
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksud	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

## Tegevusaruanne

**Rotermann City OÜ** põhitegevusalaks on kinnisvara üürimine enda arendatud hoonetes, multifunktsionaalses kvartalis Tallinna südalinnas. Rotermanni kvartal on ainulaadse arhitektuuri ja aktiivse elurütmiga linnaruum, mille südameks on linnaväljakud. Endises tööstusrajoonis on oma koha leidnud eksklusiivsed bürood ja korterid, äritänavatele on koondunud poed, väikesed butiigid, kohvikud ja restoranid.

15.04.2025 jõustus kanne, millega viidi lõpule tütarettevõtte Rotermann Pluss OÜ ühendamine emaettevõttega Rotermann City OÜ. Ühinemise bilansi päev, ehk aeg, millest alates Rotermann Pluss OÜ tehingud loetakse tehtuks Rotermann City OÜ arvel on 01.01.2025.

Ühinemise käigus lisandus varasemalt tütarettevõtja poolt arendatav ja ehitusjärgus kuue maapealse ja kahe maaaluse korrusega ärihoone Rotermann City OÜ bilanssi. Hoone nimetus „Golden Gate“ sümboliseerib merepoolset sissepääsu Rotermanni kvartalis. Hoone valmimisega ja kasutusele võtuga 2025. aasta suvel lisandus üüriportfelli ligi 14 tuhat m<sup>2</sup> täiendavat üüripinda ja aasta lõpuks opereerisime A-klassi kaubandus-, teenindus- ja büroopindasid kokku ligi 48 tuhandel m<sup>2</sup> ja pakkusime parkimisvõimalust ligi 500 parkimiskohal.

2025. aasta novembris omandas Rotermann City OÜ 100% samale omanikule kuuluva ettevõtte A3 Arendus OÜ osalusest. Ettevõttele kuulub kinnistu aadressil Ahtri tn 3, Tallinn, mis külgneb ühelt poolt merega ja teiselt poolt Rotermanni kvartaliga. Kinnistule rajatakse 7 kordne büroohoone, mis valmib 2028. aastal.

Ettevõtte majandustegevust juhib kaheliikmeline juhatus. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2025. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetest.

**Tegevuskeskkonna arengud ja riskid.** 2025. aasta majanduskeskkond tõi oodatud taastumise tänu alanenud intressimääradele, mis suurendas ettevõtete ja eraisikute kindlustunnet. Siiski pärsivad kiiremat kasvu geopoliitiline ebakindlus ja globaalsed kaubanduspinged ning kvalifitseeritud tööjõu nappus.

Laenude teenindamist mõjutas euribori edasine langemine, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertspankade poolt väljastatud ettevõtete ja eraisikute laene. 6 kuu euribor langes aasta jooksul -0,447% võrra ja jõudis 2025. aasta lõpuks 2,107%-ni.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks, mille muutusega on seotud oluline osa ettevõtte üürilepingutest laekuvatest tuludest järgmisel perioodil, 2025. aastal võrreldes 2024. aasta keskmisega +4,8%.

### Intressimäärade risk

Rotermann City OÜ saadud laenud on valdavalt seotud euriboriga ning on ujuva intressimääraga.

Majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade suurenemine võib kaasa tuua intressikulude kasvu. Intressiriskide juhtimiseks on ettevõtte sõlminud intressiswapi lepingu, millega on kaetud 57% laenusummast. Ettevõtte jälgib regulaarselt oma rahavooge, et tagada piisav puhver laenukohustuste teenindamiseks ka intressitõusu tingimustes.

### Keskkonna ja sotsiaalne vastutus

Kinnisvara arendamisel peame oluliseks terviklikku elu- ja töökeskkonda, pidades seda ärilise tulemuse kõrval tähtsaks valmivate projektide arhitektuursel lahendamisel. Kuna meie loodav keskkond mõjutab tulevikus kogu piirkonna väljanägemist ja inimeste töö- ning elukeskkonda, on meie eesmärk pakkuda pikaajalist esteetiliselt nauditavat ja jätkusuutlikku lahendust järgmistele põlvkondadele.

Meie kinnistutele on loodud rohelised tsoonid ja istutusala, mis aitavad parandada ruumi- ja õhukvaliteeti ning loovad meeldivama linnakeskkonna. Rotermann on autovaba linnaruum, kus on mugav liikuda jala või jalgrattaga.

2025. aastal valminud büroohoone aadressil Ahtri 6 ehitati vastavalt LEED Platinum standarditele, mis tähendab, et juba projekteerimise faasis on mõeldud hoone ökoloogilisele jalajäljele ning ehitamisel järgitakse jätkusuutlikku lähenemist. Vastav sertifikaat väljastati ettevõttele 2025. aasta detsembris. Hoones kasutatakse päikeseenergia lahendusi ja soojustagastusega ventilatsioonisüsteeme, mis vähendavad energiakulu. Hoonesse rajatakse jalgrattaparklad ja elektrirataste laadimisjaamad, et soodustada säästlikku liiklemist.

### Majandustegevuse tsüklilisus

Rotermann City majandustegevus ei ole olulises osas tsükliline ega hooajaline juba valminud hoonete väljaüürimisel. Arendusetapis oleva tütaretevõtjale kuuluva hoone käive ja kasum sõltuvad otseselt ehitusetapi pikkusest.

### Peamised finantssuhtarvud

	2025	2024
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,62	0,95
Ärikasumimäär	35,6%	112,6%
Omakapitali osakaal	34,7%	45,7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- Ärikasumimäär = ärikasum/müügitulu\*100
- Omakapitali osakaal = omakapital/varad\*100

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Rotermann City OÜ jätkab Tallinna südalinna ühe olulisema kinnisvaraarendajana, panustades jätkusuutliku ja kaasaegse linnaruumi loomisse ning pakkudes kvaliteetseid äripindu ja elukeskkonda nii kohalikele kui ka rahvusvahelistele klientidele.

### /digitaalselt allkirjastatud/

Kaarel Loigu  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	711 262	649 620	
Nõuded ja ettemaksud	2 030 182	1 645 834	2
Varud	33 950	51 321	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 775 394</b>	<b>2 346 775</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 800 000	1 176 000	
Nõuded ja ettemaksud	0	3 129 199	2
Kinnisvarainvesteeringud	184 650 040	121 741 153	6
Materiaalsed põhivarad	21 572	28 973	7
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>200 471 612</b>	<b>126 075 325</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>203 247 006</b>	<b>128 422 100</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 998 310	1 544 949	9
Võlad ja ettemaksud	1 510 654	929 586	10
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>4 508 964</b>	<b>2 474 535</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	126 394 674	66 051 769	9
Võlad ja ettemaksud	1 916 463	1 177 428	10
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>128 311 137</b>	<b>67 229 197</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>132 820 101</b>	<b>69 703 732</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 601	2 601	12
Ülekurss	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 031 454	53 330 821	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-608 150	5 383 946	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>70 426 905</b>	<b>58 718 368</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>203 247 006</b>	<b>128 422 100</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Müügitulu	9 264 187	7 870 366	13
Muud äritulud	12 744	2 185 280	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-847 193	-554 289	15
Mitmesugused tegevuskulud	-1 393 982	-629 923	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 401	-7 908	7
Muud ärikulud	-3 728 280	-16	18
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>3 300 075</b>	<b>8 863 510</b>	
Intressitulud	24 043	194 719	
Intressikulud	-3 872 268	-3 674 283	
Muud finantstulud ja -kulud	-60 000	0	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-608 150</b>	<b>5 383 946</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-608 150</b>	<b>5 383 946</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Roter mann City OÜ 2025. aasta 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.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Roter mann City OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulude ja -kuludena.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõteteks loetakse äriühinguid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest, on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust ja finantspoliitikat või omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamikku juhatuse ja nõukogu liikmetest.

Investeeringut tütarettevõtjasse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse vajadusel investeeringu väärtuse languse allahindlustega. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatel laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinuskuludega. Ostjatel laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

### Varud

Varud kajastatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseermismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseermismaksumus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude kulukuks kandmisel kasutatakse individuaalse maksumuse meetodit.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud

sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoovo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 10 000 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalne põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil perioodiseerituna vara kasuliku jooksul. Amortisatsioonimääraks on 20%-33% vastavalt põhivara kasutuseale.

### **Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### **Finantskohustised**

Finantskohustiseks loetakse laenukohustusi, tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Lühiajaliste kohustustena kajastatakse kohustusi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõiki muid kohustusi kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel rentnikelt kogutud vahendeid suuremate tehnohoolduste ja -remontide tegemiseks, mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

### **Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### **Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks oli kuni 31.12.2024 20% (20/80 dividendide netosummast) või regulaarselt väljamakstavatelt dividendidelt 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 01.01.2025 on tulumaksu määr 22% (22/78 dividendide netosummast). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumi dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

### **Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

**Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2025 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on vajadusel avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 071 899	1 071 899	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 133 024	1 133 024	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-61 125	-61 125	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 904	1 904	0	4
Ettemaksed	3 177	3 177	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 177	3 177	0	
Tähtajaline hoius	953 202	953 202	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>2 030 182</b>	<b>2 030 182</b>	<b>0</b>	
	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	721 296	721 296	0	
Ostjatelt laekumata arved	727 309	727 309	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 013	-6 013	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 129 199	0	3 129 199	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 128	3 128	0	4
Muud nõuded	13 422	13 422	0	
Viitlaekumised	13 422	13 422	0	
Ettemaksed	5 512	5 512	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 512	5 512	0	
Tähtajaline hoius	900 000	900 000	0	
Muud lühiajalised nõuded	2 476	2 476	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>4 775 033</b>	<b>1 645 834</b>	<b>3 129 199</b>	

Tähtajalised hoised pangas 953 202 eur tähtaegadega 15.02.2026 ja 04.09.2026 (2024.a. 900 000 eur).

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Müügiks ostetud kaubad	33 950	51 321
<b>Kokku varud</b>	<b>33 950</b>	<b>51 321</b>

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2025		31.12.2024	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	215	0	759
Käibemaks	0	26 300	0	60 212
Ettemaksukonto jääk	1 904		3 128	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>1 904</b>	<b>26 515</b>	<b>3 128</b>	<b>60 971</b>

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2024	31.12.2025
162611671	Rotermann Pluss OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	1 176 000	0
109991428	A3 Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	0	15 800 000

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2024	Omandamine	Muud muutused	31.12.2025
Rotermann Pluss OÜ	1 176 000	0	-1 176 000	0
A3 Arendus OÜ	0	15 800 000	0	15 800 000
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>1 176 000</b>	<b>15 800 000</b>	<b>-1 176 000</b>	<b>15 800 000</b>

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
A3 Arendus OÜ	100	27.11.2025	15 800 000

15.04.2025 jõustus kanne, millega viidi lõpule tütarettevõtte Rotermann Pluss OÜ ühendamise emaettevõttega Rotermann City OÜ. Ühinemise bilansi päev, ehk aeg, millest alates Rotermann Pluss OÜ tehingud loetakse tehtuks Rotermann City OÜ arvel on 01.01.2025.

27.11.2025 jõustus kanne, millega Rotermann City OÜ omandas 100% A3 Arenduse OÜ osadest.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2023</b>	118 656 407
Ostud ja parendused	628 865
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 184 487
Ümberliigitamised	271 394
<b>31.12.2024</b>	<b>121 741 153</b>
Ostud ja parendused	11 605 630
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 728 267
Lisandumised äriühenduste kaudu	55 031 524
<b>31.12.2025</b>	<b>184 650 040</b>

	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 058 119	7 695 606
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-759 947	-482 971

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Väärtuse leidmisel on kasutatud välise ekspertide poolt koostatud eksperthinnangut, millises on hindamismeetodina kasutatud tulupõhist lähenemist diskonteeritud rahavoogude alusel.

Äripindade hindamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- \* tulude kasv 0-3,1% (2024 a.0-4,8%) aastas;
- \* vakantsimäärana on arvestatud 3-10% (2024 a. 3-10%)
- \* rahavoo prognoosiperioodina on arvestatud 6-10 aastat;
- \* kapitalisatsioonimäärana on arvestatud 6,2%-6,25% (2024 a. 6,25%).
- \* hindamisel on kasutatud diskontomäär 8,2%-8,22% (2024 a. 7,65%)

Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (vt. Lisa 14, 18)

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (vt. Lisad 8, 13).

Kinnisvarainvesteeringute hooldamise ja haldamisega seotud kulud (vt. Lisa 15).

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seatud panga kasuks hüpoteegid ettevõttele kuuluvatele kinnistutele, hoonestusõigustele ja korteriomanditele.

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2023</b>		
Soetusmaksumus	258 357	258 357
Akumuleeritud kulum	-221 476	-221 476
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>36 881</b>	<b>36 881</b>
Amortisatsioonikulu	-7 908	-7 908
<b>31.12.2024</b>		
Soetusmaksumus	119 144	119 144
Akumuleeritud kulum	-90 171	-90 171
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>28 973</b>	<b>28 973</b>
Amortisatsioonikulu	-7 401	-7 401
<b>31.12.2025</b>		
Soetusmaksumus	112 826	112 826
Akumuleeritud kulum	-91 254	-91 254
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>21 572</b>	<b>21 572</b>

## Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2025	2024	Lisa nr
Kasutusrenditulu	9 058 119	7 695 606	6, 13
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	184 650 040	121 741 153	6
<b>Kokku</b>	<b>184 650 040</b>	<b>121 741 153</b>	

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	118 502 143	2 998 310	115 503 833		3,74%	EUR	30.09.2029	
Laen seotud osapolelt	10 890 841	0	10 890 841		5%	EUR	30.09.2029	19
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	129 392 984	2 998 310	126 394 674					
<b>Laenukohustised kokku</b>	129 392 984	2 998 310	126 394 674					
	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	67 596 718	1 544 949	66 051 769		4,46%	EUR	14.06.2026	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	67 596 718	1 544 949	66 051 769					
<b>Laenukohustised kokku</b>	67 596 718	1 544 949	66 051 769					

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seotud panga kasuks hüpoteegid ettevõttele kuuluvatele kinnistutele, hoonestusõigustele ja korteriomanditele.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 141 353	1 141 353	0	
Maksuvõlad	26 515	26 515	0	4
Muud võlad	394 891	340 647	54 244	
Intressivõlad	226 368	172 124	54 244	
Muud viitvõlad	168 523	168 523	0	
Saadud ettemaksed	2 139	2 139	0	
Muud saadud ettemaksed	2 139	2 139	0	
Klientide tagatisrahad	1 862 219	0	1 862 219	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>3 427 117</b>	<b>1 510 654</b>	<b>1 916 463</b>	

  

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	573 901	573 901	0	
Maksuvõlad	60 971	60 971	0	4
Muud võlad	293 047	293 047	0	
Intressivõlad	117 295	117 295	0	
Muud viitvõlad	175 752	175 752	0	
Saadud ettemaksed	1 667	1 667	0	
Muud saadud ettemaksed	1 667	1 667	0	
Klientide tagatisrahad	1 177 428	0	1 177 428	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>2 107 014</b>	<b>929 586</b>	<b>1 177 428</b>	

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	54 930 177	45 797 518
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	15 493 127	12 917 249
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>70 423 304</b>	<b>58 714 767</b>

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvatele kinnistutele, hoonestusõigustele ja korteriomanditele.

Rotermann City OÜ on andnud garantii tütarettevõtja A3 Arendus OÜ poolt võetud laenule summas 48 100 000 eurot. Garantii andja tagab kõigi lepingust tulenevate panga nõuete (sh intressi ning Lepingu rikkumisest tulenevate viiviste, leppetrahvide ja tekitatud kahjunõuete) hüvitamise Garantiisumma ulatuses. (vt. Lisa 19)

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Osakapital	2 601	2 601
Osade arv (tk)	1	1

2024.a. detsembris omandas Perekond Sõõrumaa OÜ 100% Rotermann City OÜ osadest.

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	9 264 187	7 870 366	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>9 264 187</b>	<b>7 870 366</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>9 264 187</b>	<b>7 870 366</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulud kinnisvarainvesteeringutelt	9 058 119	7 695 606	6, 8
Haldusteenused	206 068	174 760	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>9 264 187</b>	<b>7 870 366</b>	

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 184 487	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 744	0	
Muud	0	793	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>12 744</b>	<b>2 185 280</b>	

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringute haldamise ja hooldamisega seotud kulud	-759 947	-482 971	6
Muud haldusteenustega seotud kulud	-87 246	-71 318	
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-847 193</b>	<b>-554 289</b>	

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2025	2024
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 714	-572
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-75 095	-6 012
Tugiteenused ja konsultatsioonikulud	-956 931	-464 661
Turundus- ja müügikulud	-323 943	-136 250
Muud	-25 299	-22 428
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-1 393 982</b>	<b>-629 923</b>

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal koosseisulisi töötajaid ettevõttes ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

## Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-3 728 267	0	6
Muud	-13	-16	
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-3 728 280</b>	<b>-16</b>	

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Perekond Sõõrumaa OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>			
Tütarettevõtjad	0	3 129 199	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 583	47 444	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>83 583</b>	<b>3 176 643</b>	
<b>Võlad ja ettemaksed</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	373 789	261 491	

<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>373 789</b>	<b>261 491</b>	
----------------------------------	----------------	----------------	--

<b>PIKAAJALISED</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Lisa nr</b>
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 890 840	0	9
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>10 890 840</b>	<b>0</b>	
Võlad ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 245	0	10
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>54 245</b>	<b>0</b>	

<b>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Antud laenu</b>	<b>Antud laenu</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Perioodi</b>	<b>Lisa</b>
			<b>tagasimaksud</b>		<b>arvestatud</b>	<b>nr</b>
					<b>intress</b>	
Tütarettevõtjad	2 585 180	1 515 000	1 019 193	3 080 987	145 814	
<b>Kokku antud laenu</b>	<b>2 585 180</b>	<b>1 515 000</b>	<b>1 019 193</b>	<b>3 080 987</b>	<b>145 814</b>	

<b>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Antud laenu</b>	<b>Antud laenu</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>Perioodi</b>	<b>Lisa</b>
			<b>tagasimaksud</b>		<b>arvestatud</b>	<b>nr</b>
					<b>intress</b>	
Tütarettevõtjad	3 080 987	0	3 080 987	0	0	
<b>Kokku antud laenu</b>	<b>3 080 987</b>	<b>0</b>	<b>3 080 987</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Saadud laenu</b>	<b>Saadud laenu</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>Perioodi</b>	<b>Lisa</b>
			<b>tagasimaksud</b>		<b>arvestatud</b>	<b>nr</b>
					<b>intress</b>	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	21 715 500	10 824 660	10 890 840	336 852	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>21 715 500</b>	<b>10 824 660</b>	<b>10 890 840</b>	<b>336 852</b>	

<b>MÜÜDUD</b>	<b>2025</b>		<b>2024</b>	
	<b>Teenused</b>		<b>Teenused</b>	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		816 993		540 588
<b>Kokku müüdü</b>		<b>816 993</b>		<b>540 588</b>

<b>OSTETUD</b>	<b>2025</b>		<b>2024</b>	
	<b>Teenused</b>		<b>Teenused</b>	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 099 974		1 318 898
<b>Kokku ostetud</b>		<b>2 099 974</b>		<b>1 318 898</b>

<b>ANTUD GARANTIID/TAGATISED</b>			
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Lõpptähtaeg</b>
Tütaretevõtjad	48 100 000	0	30.09.2029
<b>Kokku antud garantiid/tagatised</b>	<b>48 100 000</b>	<b>0</b>	

15.04.2025 jõustus kanne, millega viidi lõpule tütaretevõtte Rotermann Pluss OÜ ühendamine emaettevõttega Rotermann City OÜ. Ühinemise bilansi päev, ehk aeg, millest alates Rotermann Pluss OÜ tehingud loetakse tehtuks Rotermann City OÜ arvel on 01.01.2025.

27.11.2025 jõustus kanne, millega Rotermann City OÜ omandas 100% A3 Arenduse OÜ osadest.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2026

**Rotermann City OÜ (registrikood: 11917871) 01.01.2025 - 31.12.2025 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI JAKOBI	Juhatuse liige	01.04.2026

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rotermann City OÜ osanikule

## Arvamus

Oleme auditeerinud Rotermann City OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2025 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2025 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon 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 standarditele (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 auditiprotseduuri 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, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

Baker Tilly Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 84

Järve tn 2, Tallinn, Harju maakond, 11314

01.04.2026

## Audiitorite digitaalallkirjad

Rotermann City OÜ (registrikood: 11917871) 01.01.2025 - 31.12.2025 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	01.04.2026

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2025
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 031 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-608 150
<b>Kokku</b>	<b>70 423 304</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 423 304
<b>Kokku</b>	<b>70 423 304</b>

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2025
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 031 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-608 150
<b>Kokku</b>	<b>70 423 304</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 423 304
<b>Kokku</b>	<b>70 423 304</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	9264187	100.00%	Jah