

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Rolan Investment OÜ

registrikood: 12104532

tänavanimi ja maja number: Tartu mnt 25, Novira Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 55525065

e-posti aadress: ksv194807@yahoo.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Muud nõuded	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 11 Kasutusrent	18
Lisa 12 Laenukohustised	19
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 15 Osakapital	21
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Muud äritulud	21
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 19 Turustuskulud	22
Lisa 20 Üldhalduskulud	22
Lisa 21 Tööjõukulud	23
Lisa 22 Intressikulud	23
Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud	23
Lisa 24 Seotud osapooled	23
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 29 Tegevuse jätkuvus	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditori aruanne	29

Tegevusaruanne

Rolan Investment OÜ on asutatud 2011. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on investeerimine mitmesugustesse Eestis teostatavatesse kinnisvara- ja finantsteenuste aladesse ning tööstusprojektidesse.

Rolan Investment OÜ on asutamisest alates teostatud kinnisvaraturu analüüsi Tallinnas. Valiti välja mõned projektid, millistesse tasub Rolan Investment OÜ juhtkonna arvates investeerida.

2017. aastal kontsern finantseeris arendusprojekte eesmärgiga optimeerida projektide kapitalstruktuuri. Samuti Rolan Investment OÜ finantseerib valmis objektide omandamisi ja refinantseerimisi, pakkudes paindlikku laenu suurusjärgus 1-15 miljonit eurot, mille tingimused kohandatakse iga projekti jaoks eraldi sõltuvalt selle riskistmest, mahust, tagatisest ja ajakavast. Kontserni ettevõtte BestCredit OÜ teguseb aastast 2012, pakkudes laia krediitoodete valikut nii eraisikutele, kui ka juriidilistele isikutele. Ettevõtte tegutsemise eesmärgiks on olla praeguste ning tulevaste klientide jaoks mugavaks ja usaldusväärseks finantspartneriks.

Pidevalt toimuvad läbirääkimised investoritega, kes on valmis eraldama finantsvahendeid meie ettevõtte tegevuse kindlustamiseks, samuti mitmesuguste kasulike investeerimisprojektide otsimine Eestis kui ka teistes riikides.

Perioodi 01.01.2017 - 31.12.2017 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Rolan Investment OÜ ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad:

* BestCredit OÜ (reg.kood 12213861, laenuandmine) - 72,80% tütarettevõtte

* Capital Gate Group OÜ (reg.kood 12194015, laenuandmine) - 80,00% tütarettevõtte. 2017. aastal osalus suurenes OÜ-s Capital Gate Group 10% võrra ning seeläbi muutusid ka osaluste määrad teistes tütarettevõtetes.

* Numeral Endla OÜ (reg.kood 12316955, investeerimine) - alates 12.05.2016, 63% tütarettevõtte

2018. aastal kavandab ettevõtte jätkata investeerimist mitte üksnes Eestisse, vaid ka teistesse Euroopa Liidu riikidesse.

Kontserni peamised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Puhaskasum (eurodes)	1 474 274	1 899 087
Käibevara	27 903 879	19 554 231
Lühiajalised kohustused	39 017 440	24 553 401
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,72	0,80
Varad	49 406 997	39 390 196
Omakapital	6 050 923	4 648 322
Koguvara rentaablus ROA (%)	2,98%	4,82%
Omakapitali tootlus ROE (%)	24,36%	40,80%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = (puhaskasum / müügitulu) x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Koguvara rentaablus ROA (%) = (puhaskasum / varad) x 100

Omakapitali tootlus ROE (%) = (puhaskasum / omakapital) x 100

Ettevõtte juhtkond kinnitab, et vaatamata sellele et aruandeperioodil lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid, on ettevõtte jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve.

Koostaja

Tatiana Filippova / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 985 954	2 510 535	2
Nõuded ja ettemaksed	24 917 925	17 043 696	3
Kokku käibevarad	27 903 879	19 554 231	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	29 355	21 362	5,6
Nõuded ja ettemaksed	13 634 471	12 742 512	3
Kinnisvarainvesteeringud	7 820 000	7 020 000	8
Materiaalsed põhivarad	3 056	8 024	9
Immateriaalsed põhivarad	16 236	44 067	10
Kokku põhivarad	21 503 118	19 835 965	
Kokku varad	49 406 997	39 390 196	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 557 680	17 060 101	12
Võlad ja ettemaksed	9 459 760	7 493 300	13
Kokku lühiajalised kohustised	39 017 440	24 553 401	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 073 417	9 970 170	12
Võlad ja ettemaksed	265 217	218 303	13
Kokku pikaajalised kohustised	4 338 634	10 188 473	
Kokku kohustised	43 356 074	34 741 874	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 305 428	2 613 890	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 406 588	1 778 234	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 912 016	4 592 124	
Vähemusosalus	138 907	56 198	
Kokku omakapital	6 050 923	4 648 322	
Kokku kohustised ja omakapital	49 406 997	39 390 196	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	357 968	223 237	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-156 862	-275 917	18
Brutokasum (-kahjum)	201 106	-52 680	
Turustuskulud	-349 598	-375 975	19
Üldhalduskulud	-309 438	-451 647	20
Muud äritulud	601 405	1 349 434	17
Muud ärikulud	-67 153	-447 440	
Äriksaum (kahjum)	76 322	21 692	
Intressikulud	-2 390 290	-2 423 383	22
Muud finantstulud ja -kulud	3 788 242	4 300 778	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 474 274	1 899 087	
Tulumaks	-25 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 449 274	1 899 087	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 406 588	1 778 234	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	42 686	120 853	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	76 322	21 692	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	33 726	43 643	9,10
Muud korrigeerimised	-364 255	0	8
Kokku korrigeerimised	-330 529	43 643	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 312 111	-1 145 881	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	38 264	142 118	
Laekunud intressid	3 147 595	3 694 338	
Kokku rahavood äritegevusest	-5 380 459	2 755 910	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-927	0	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-284 348	0	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-4 976 348	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-878	5
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-7 993	-425	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-293 268	-4 977 651	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12 584 338	8 064 452	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 983 512	-5 035 000	
Makstud intressid	-415 180	-166 511	
Makstud dividendid	-36 500	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 149 146	2 862 941	
Kokku rahavood	475 419	641 200	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 510 535	1 869 335	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	475 419	641 200	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 985 954	2 510 535	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	200 000	3 366 262	54 828	3 621 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 778 234	120 853	1 899 087
Muud muutused omakapitalis	0	-752 372	-119 483	-871 855
31.12.2016	200 000	4 392 124	56 198	4 648 322
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 406 588	42 686	1 449 274
Väljakuulutatud dividendid	0	-11 500	0	-11 500
Muud muutused omakapitalis	0	-75 196	40 023	-35 173
31.12.2017	200 000	5 712 016	138 907	6 050 923

Täiendav informatsioon osakapitali kohta Lisas 15.

"Muud muutused" sisaldavad tehinguid vähemosalustega ning osaluste muutuste mõju 2016. ja 2017. aasta jooksul.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rolan Investment OÜ 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumusest ja on koostatud eurodes.

2017. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Rolan Investment OÜ (emaettevõtte), tema tütarettevõtte Capital Gate Group OÜ, Best Credit OÜ, Numeral Endla OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 5).

Kontserni ettevõtete põhitegevus on laenuandmine, seetõttu rahavoogudes kajastatakse kõik välja antud laenu äritegevuse rahavoogudena, saadud laenu aga rahavoogudena finantseerimistegevusest.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulused ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) kajastatakse müügikuupäeva seisuga kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis soetusmaksumuses.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses miinus vajadusel allahindlused.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid bilansis ja rahavoogude aruandes koosnevad rahast kassas ja pangakontodel ning kõrge likviidsusega riskivabadest ja lühiajalistest pangadeposiitidest, mille tähtaeg on kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingud konverteeritakse arvestusvaluutasse (euro) kasutades tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakurssi.

Kasumid ja kahjumid välisvaluutatehingutest ja välisvaluutas fikseeritud varade ja kohustuste ümberhindlusest kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku Ettevõttele vastavalt esialgsetele lepingutingimustele.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavate tulevaste rahavoogude nüüdsiväärtusest.

Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust nõuete väärtuse languse osas.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel,

kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande kirjel 'Üldhalduskulud'. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Antud laenu allahindlusi kajastatakse kasumiaruande kirjel

"Muud finantstulud ja -kulud"

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern omab renditulu 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).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana käsitatakse materiaalselt vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik tööiga on üle ühe aasta. Materiaalselt põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalik väärtuse langus.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Immateriaalselt vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalselt vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 360 eurot

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Kasutusrendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Kohustised on kajastatud lühiajaliste kohustistena, v.a. need, mille osas on Ettevõtte tingimusteta õigus lükata kohustise täitmist edasi pikemale perioodile kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Müügituluna kajastatakse laenulepingute teenustasusid, nõuete sissenõudmisest saadud tulu, renditasusid ning muid teenuste osutamise seotud tulusid.

Antud laenude intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt finantstuluna.

Kulud

Väljaminekud, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud. Turunduskuludes on kajastatud reklaamikulud, tööjõukulud, samuti ka vahendusteenuste kulud. Üldhalduskuludes on kajastatud kõik muud kulud nagu kulud ruumi rentimiseks ning sellega seotud kulud, juhtimiskulud, igapäevase tegevusega seotud kulud.

Intressikulu arvestatakse laenusumma jäägilt alates laenulepingu jõustumisest kuni laenusumma tagastamise lõpptähtpäevani.

Intressi arvestamisel lähtub ettevõtte 360 päevasest aastast (erijuhtudel 365 päevasest aastast).

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks Rolan Investment OÜ 2017.a. majandusaasta aruandes on sidusettevõtted, juhatuse liikmed, olulise osalusega osanikud ja nendega seotud lähedased pereliikmed ning omanikega seotud ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansikuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad oluliselt mõjutada järgmise aruandeaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	7 806	3 496
Arvelduskontod	2 978 148	2 507 039
Kokku raha	2 985 954	2 510 535

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 168	25 168	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	25 168	25 168	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	80	80	0	0	4
Muud nõuded	38 410 186	24 861 542	12 817 750	730 894	
Laenunõuded	36 815 712	23 272 579	12 812 239	730 894	7,24
Intressinõuded	1 523 985	1 518 474	5 511	0	7,24
Viitlaekumised	70 489	70 489	0	0	
Ettemaksed	99 409	13 582	85 827	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 679	5 679	0	0	
Muud makstud ettemaksed	93 730	7 903	85 827	0	
Korteriühistu osamaks	11 253	11 253	0	0	
Rendi deposiit	6 300	6 300	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 552 396	24 917 925	12 903 577	730 894	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	85 147	85 147	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	85 147	85 147	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	877	877	0	0	24
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	947	947	0	0	4
Muud nõuded	29 677 529	16 935 017	12 100 142	642 370	
Laenunõuded	28 537 131	15 794 619	12 100 142	642 370	7,24
Intressinõuded	1 069 910	1 069 910	0	0	7,24
Viitlaekumised	70 488	70 488	0	0	
Ettemaksed	4 155	4 155	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 831	3 831	0	0	
Muud makstud ettemaksed	324	324	0	0	
Korteriühistu osamaks	11 253	11 253	0	0	
Rendi deposiit	6 300	6 300	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 786 208	17 043 696	12 100 142	642 370	

Informatsioon laenunõuete tagatiste kohta on toodud Lisas 14.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 776	940	0
Üksikisiku tulumaks	0	5 232	0	5 067
Erisoodustuse tulumaks	0	511	0	60
Sotsiaalmaks	0	10 383	7	9 200
Kohustuslik kogumispension	0	447	0	491
Töötuskindlustusmaksed	0	482	0	472
Ettemaksukonto jääk	80		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	80	18 831	947	15 290

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Rolan Investment OÜ hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12194015	Capital Gate Group OÜ	Eesti	Laenuandmine	70	80
12213861	BestCredit OÜ	Eesti	Laenuandmine	65	72.80
12316955	Numeral Endla OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	59.50	63

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
Capital Gate Group OÜ	7 000	1 000	8 000
BestCredit OÜ	32 530	0	32 530
Numeral Endla OÜ	1 756	0	1 756
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	41 286	1 000	42 286

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Capital Gate Group OÜ	10	23.03.2017	1 000

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12349191	Club Capital OÜ	Eesti	Investeerimine	25	25
12727351	Novira Tartu mnt 83 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	10	10
12439020	Graben Holding OÜ	Eesti	Investeerimine	50	50
12566451	Novira Holding AS	Eesti	Nõustamine	40	40
12623551	Novira Plaza OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	12	12
12833797	Asula 8 Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	17	17
12602081	Novira Finance OÜ	Eesti	Investeerimine	0	67
14039974	Novira L5 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	25
14166448	Merirahu Residence OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	5
11369122	Park Plaza OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	5.44

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
Club Capital OÜ	625	0	625
Novira Tartu mnt 83 OÜ	5 000	0	5 000
Graben Holding OÜ	5 000	0	5 000
Novira Holding AS	10 000	0	10 000
Novira Plaza OÜ	312	0	312
Asula 8 Kinnisvara OÜ	425	0	425
Novira Finance OÜ	0	6 700	6 700
Novira L5 OÜ	0	625	625
Merirahu Residence OÜ	0	124	124
Park Plaza OÜ	0	544	544
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	21 362	7 993	29 355

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Novira Finance OÜ	67	22.12.2017	6 700
Novira L5 OÜ	25	22.12.2017	625
Merirahu Residence OÜ	5	22.12.2017	124
Park Plaza OÜ	5.44	22.12.2017	544

2017. aastal omandati enamosalus sidusettevõttes Novira Finance OÜ kuid kontsern ei oma kontrolli, osad panditi laenu tagatiseks, aga kontrolli sellega ei kaasnenud ning peale bilansipäeva on osad tagasi antud ja laen tagasi saadud.

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	36 815 712	23 272 579	12 812 239	730 894				
Lühiajalised laenud	23 272 579	23 272 579	0	0	6-12%	EUR	2018	
Pikaajalised laenud	13 543 133	0	12 812 239	730 894	6-12%	EUR	2019-2021	
Intressinõuded	1 523 985	1 518 474	5 511	0				
Intressinõuded	1 523 985	1 518 474	5 511	0				
Viitlaekumised	70 489	70 489	0	0				
Kokku muud nõuded	38 410 186	24 861 542	12 817 750	730 894				3,22

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	28 537 131	15 794 619	12 100 142	642 370				
Lühiajalised laenud	15 794 619	15 794 619	0	0	5-48%	EUR	2017	
Pikaajalised laenud	12 742 512	0	12 100 142	642 370	10-20%	EUR	2018-2021	
Intressinõuded	1 069 910	1 069 910	0	0				
Intressinõuded	1 069 910	1 069 910	0	0				
Viitlaekumised	70 488	70 488	0	0				
Kokku muud nõuded	29 677 529	16 935 017	12 100 142	642 370				3,22

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	320 000
Ostud ja parendused	2 278 508
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 279 408
Müügid	-4 976 348
Lisandumised äriühenduste kaudu	8 118 432
31.12.2016	7 020 000
Ostud ja parendused	284 348
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	515 652
31.12.2017	7 820 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	341 268	91 644
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	46 626	26 114
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	4 550 000

Numeral Endla OÜ omab 31.12.2016 ja 31.12.2017 seisuga kinnisvarainvesteeringuna büroohoonet aadressil Endla 15, Tallinn. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2017 baseerub ettevõtte juhtkonna hinnangul, mis on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ja kasutades selleks viie aastast rahavoogude prognoosi. Kinnisvarainvesteeringu parim kasutus on juhtkonna hinnangul äripindade välja rentimine.

Kinnisvara hindamismudelid põhinevad hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud tulude prognoos põhineb aruande avalikustamise kuupäevaks sõlmitud reaalsetel rendilepingutel, eelduseks on büroopindade 100% täituvus. Büroohoone oli 31.12.2017 seisuga peaaegu täies mahus välja renditud ning viimased vabad pinnad anti rentnikele 2018. aasta esimeses pooles. Kulude prognoos põhineb eelmiste perioodide analüüsil ning turuuuringutel. Büroohoone tootlus on 7,04%, diskonteerimisel on kasutatud 7,5% ning kasvumäär 2,5%.

Rolan Investment OÜ bilanssil kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud korteriomand asukohaga Rävala pst 19, investeering on kajastatud õiglases väärtuses summas 320 000 eurot.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	67 191	20 257	87 448	37 337	124 785
Akumuleeritud kulum	-51 964	-18 279	-70 243	-29 702	-99 945
Jääkmaksumus	15 227	1 978	17 205	7 635	24 840
Amortisatsioonikulu	-12 181	-673	-12 854	-2 957	-15 811
Muud muutused	0	-1 120	-1 120	115	-1 005
31.12.2016					
Soetusmaksumus	67 191	19 137	86 328	37 452	123 780
Akumuleeritud kulum	-64 145	-18 952	-83 097	-32 659	-115 756
Jääkmaksumus	3 046	185	3 231	4 793	8 024
Ostud ja parendused	0	0	0	927	927
Muud ostud ja parendused	0	0	0	927	927
Amortisatsioonikulu	-3 046	-185	-3 231	-2 664	-5 895
31.12.2017					
Soetusmaksumus	67 191	19 137	86 328	38 379	124 707
Akumuleeritud kulum	-67 191	-19 137	-86 328	-35 323	-121 651
Jääkmaksumus	0	0	0	3 056	3 056

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	139 160	139 160
Akumuleeritud kulum	-67 261	-67 261
Jääkmaksumus	71 899	71 899
Amortisatsioonikulu	-27 832	-27 832
31.12.2016		
Soetusmaksumus	139 160	139 160
Akumuleeritud kulum	-95 093	-95 093
Jääkmaksumus	44 067	44 067
Amortisatsioonikulu	-27 831	-27 831
31.12.2017		
Soetusmaksumus	139 160	139 160
Akumuleeritud kulum	-122 924	-122 924
Jääkmaksumus	16 236	16 236

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	341 268	82 750	16
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	485 371	299 783	
1-5 aasta jooksul	2 426 855	1 199 132	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	7 820 000	7 020 000	
Kokku	7 820 000	7 020 000	

2013. aastast on üürile antud kinnisvarainvesteering asukohaga Rävåla tn Tallinn, renditasu moodustab 500 eurot kuus ning üürileping on sõlmitud kümneks aastaks. Tütarettevõtte Numeral Endla OÜ üürib enda omandis olevaid bürooruume.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrendikulu	22 989	28 181	20
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	22 989	31 536	
1-5 aasta jooksul	114 945	170 280	

Kasutusrendina on kajastatud büroo rendikulud, renditud kontoripind asub Tallinnas, Tartu mnt 25.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised tagatiseta laenud	29 557 680	29 557 680			10-12%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	29 557 680	29 557 680					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised tagatiseta laenud	4 073 417	0	4 073 417	0	7.75%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	4 073 417	0	4 073 417	0			
Laenukohustised kokku	33 631 097	29 557 680	4 073 417	0			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised tagatiseta laenud	17 060 101	17 060 101			10-12%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	17 060 101	17 060 101					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised tagatiseta laenud	9 970 170	0	9 970 170	0	7.25-14%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	9 970 170	0	9 970 170	0			
Laenukohustised kokku	27 030 271	17 060 101	9 970 170	0			

Lisainfot tagatiste kohta vt. Lisa 14.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	58 764	58 764	0	
Võlad töövõtjatele	14 476	14 476	0	
Maksuvõlad	18 831	18 831	0	4
Muud võlad	9 493 042	9 363 382	129 660	24
Intressivõlad	9 493 042	9 363 382	129 660	
Muud võlad	20 275	4 307	15 968	
Üürilepingu tagatised	119 589	0	119 589	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 724 977	9 459 760	265 217	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	59 235	59 235	0	
Võlad töövõtjatele	13 325	13 325	0	
Maksuvõlad	15 290	15 290	0	4
Muud võlad	7 517 932	7 404 697	113 235	24
Intressivõlad	7 517 932	7 404 697	113 235	
Saadud ettemaksed	205	205	0	
Muud saadud ettemaksed	205	205	0	
Muud võlad	9 533	548	8 985	
Üürilepingu tagatised	96 083	0	96 083	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 711 603	7 493 300	218 303	

Seisuga 31.12.2017 kontserni bilanssil kajastatud intressivõlad summas 9 493 042 eurot (2016a. - 7 517 932 eurot) nendest 3 002 135 eurot intressivõlad seotud osapooltele, 2016a. 2 300 000 eurot (Lisa 24).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 680 738	3 558 658
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 170 184	889 664
Kasutamata laenu miit	5 000 000	0
Kokku tingimuslikud kohustised	10 850 922	4 448 322
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid ja käendused	2 288 252	2 267 283
Laenuõuete tagatiseks panditud varad (seatud hüpoteek)	26 304 798	34 340 477
Kokku tingimuslikud varad	28 593 050	36 607 760

Laenuandja kasuks on seatud hüpoteegid kokku summas 26 304 798 eurot, s.h. hüpoteek summas 8 000 000 eurot kinnistule Pärnu mnt 33, Tallinn, 2 400 000 eurot kinnistule Endla 15, Tallinn, Dekarta Property SIA hüpoteek summas 3 000 000 eurot, 1 380 000 eurot kinnistule Merivälja 33, Tallinn ja muud laenuõuete tagatiseks pandud varad summas 11 524 798 eurot.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	200 000	200 000
Osade arv (tk)	2	2

Rolan Investment OÜ osade nimiväärtused seisuga 31.12.2017:

- 1 osa nimiväärtusega 64 000 eurot;
- 1 osa nimiväärtusega 136 000 eurot;

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	357 968	223 237	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	357 968	223 237	
Kokku müügitulu	357 968	223 237	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Nõuete sissenõudmisest saadud tulu	0	83 400	
Muu tulu	0	8 087	
Lepingutasud	0	49 000	
Renditulu	341 268	82 750	11
Nõustamisteenused	16 700	0	
Kokku müügitulu	357 968	223 237	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	20 000	550
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	515 652	1 279 408
Trahvid, viivised ja hüvitised	23 050	15 232
Lepingutasud	42 103	50 810
Muud	600	3 434
Kokku muud äritulud	601 405	1 349 434

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-46 077	-16 005
Kliendi tuvastamine, andmete kontroll jne.	-87 700	-87 876
Riigilõivud	0	-21 607
Alltöövõtutööd	-200	-2 657
Reklaam	0	-12 093
Maaklertasu	-22 885	-135 576
Muud	0	-103
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-156 862	-275 917

Lisa 19 Turustuskulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	0	-525	
Lähetuskulud	-28 519	-34 596	
Tööjõukulud	-206 424	-235 300	21
Reklaamikulud	-55 496	-64 285	
Alltöövõtutööd	-59 141	-41 251	
Riigilõivud	-18	-18	
Kokku turustuskulud	-349 598	-375 975	

Lisa 20 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Üür ja rent	-27 191	-28 181	11
Transpordikulud	-340	-20 190	
Mitmesugused bürookulud	-53 653	-79 300	
Lähetuskulud	-8 863	-5 001	
Koolituskulud	-4 812	-9 287	
Tööjõukulud	-43 256	-42 796	21
Amortisatsioonikulu	-33 726	-43 643	9,10
Muud	-2 061	-1 503	
Alltöövõtutööd	-120 067	-183 406	
IT teenused	-11 701	-36 707	
Vastuvõtukulud	-3 768	-1 633	
Kokku üldhalduskulud	-309 438	-451 647	

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	-185 782	-207 325	
Sotsiaalmaksud	-63 898	-70 771	
Kokku tööjõukulud	-249 680	-278 096	18,19
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	12	

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	2 390 290	2 423 383
Kokku intressikulud	2 390 290	2 423 383

Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressitulud	3 601 670	3 780 330	
Kasum /-kahjum nõuete loovutamistest	79 239	-450 000	
Sidusettevõtte väärtuse allahindlus	0	-320 927	
Vahendustasu ja riskitasu	0	-43 000	
Tulu sidusettevõtte osaluse müügist	107 333	1 418 176	6
Laenude allahindlused	0	-83 801	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3 788 242	4 300 778	

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	23 194 979	0	5 439 083	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 817 984	13 463 689	1 409 104	10 684 204

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laenud	23 691 585	16 272 320	4 292 000	2 611 921	6-12%	EUR	2018

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Laenud	2 119 000	-593 000	0	0	6-12%	EUR	2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tagatiseta laenud	1 168 000	0	3 600 000	-4 700 000	8%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144 703	17 445	379 430	19 099

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	72 143	60 390

Juhatuse liikmetele 2017.aastal lahkumishüviti ei ole määratud, kuid juhatuselepingute põhjal lahkumishüvitis juhatuse liikmete on 6 kuu tasu ulatuses.

Seotud osapooled on sidusettevõtted ning tegev-ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad äriühingud. Rolan Investment OÜ kontrolliv osapool on ettevõtte enamosalust omav isik Tatiana Filippova (osalus ettevõttes moodustab 68%).

Tehingud seotud osapooltega:

Nõuded summas 26 012 963 eurot (2016a. 6 848 187 eurot), s.h. laenunõuded summas 23 013 445 eurot (2016a. 6 427 000 eurot), intressinõuded 1 638 852 eurot intressimääraga 6-12% (2016a. 337 749 eurot), tasu müüdud nõuete eest summas 1 281 584 ning muud nõuded summas 79 082 eurot (2016a. 83 438 eurot).

Kohustised summas 13 463 689 eurot (2016a. 10 684 204 eurot), s.h. laenukohustised summas 10 459 670 eurot (2016a. 8 372 253 eurot), intressivõlad summas 3 002 135 eurot (2016a. 2 300 333 eurot) ning muud nõuded summas 1 884 eurot (2016a. 11 618 eurot).

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 653 476	1 899 417
Nõuded ja ettemaksed	28 986 225	20 369 037
Kokku käibevarad	31 639 701	22 268 454
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	38 108	29 115
Nõuded ja ettemaksed	9 469 064	10 931 061
Kinnisvarainvesteeringud	320 000	320 000
Kokku põhivarad	9 827 172	11 280 176
Kokku varad	41 466 873	33 548 630
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	23 502 000	14 700 000
Võlad ja ettemaksed	8 629 127	6 917 669
Kokku lühiajalised kohustised	32 131 127	21 617 669
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 700 000	6 648 000
Kokku pikaajalised kohustised	2 700 000	6 648 000
Kokku kohustised	34 831 127	28 265 669
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 082 961	2 984 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 352 785	2 098 307
Kokku omakapital	6 635 746	5 282 961
Kokku kohustised ja omakapital	41 466 873	33 548 630

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	21 000	63 000
Brutokasum (-kahjum)	21 000	63 000
Turustuskulud	-46 118	-54 847
Üldhalduskulud	-93 854	-116 146
Muud äritulud	3 000	0
Muud ärikulud	-50 007	-10
Kokku ärikasum (-kahjum)	-165 979	-108 003
Intressikulud	-1 698 153	-1 796 694
Muud finantstulud ja -kulud	3 216 917	4 003 004
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 352 785	2 098 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 352 785	2 098 307

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-165 979	-108 003
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	1 023
Muud korrigeerimised	-4 234 150	3 721 923
Kokku korrigeerimised	-4 234 150	3 722 946
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	291 681	-1 858 789
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16 500	239
Kokku rahavood äritegevusest	-4 091 948	1 756 393
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-878
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-7 993	-425
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 993	-1 303
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 254 000	3 600 000
Saadud laenude tagasimaksed	-2 400 000	-5 035 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 854 000	-1 435 000
Kokku rahavood	754 059	320 090
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 899 417	1 579 327
Raha ja raha ekvivalentide muutus	754 059	320 090
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 653 476	1 899 417

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	200 000	2 984 654	3 184 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 098 307	2 098 307
31.12.2016	200 000	5 082 961	5 282 961
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-8 378	-8 378
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	295 753	295 753
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	200 000	5 370 336	5 570 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 352 785	1 352 785
31.12.2017	200 000	6 435 746	6 635 746
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-9 378	-9 378
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	402 695	402 695
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	200 000	6 829 063	7 029 063

Lisa 29 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte juhtkond kinnitab, et vaatamata sellele et aruandeperioodil lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid, on ettevõtte jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve. 2018. ning 2019. aastatel tagastatakse OÜ-le Rolan Investment pikaajalised laenuõuded seotud ettevõtelt, mis on seotud lõpetatud projektidega. Samuti pikendatakse Rolani Investment OÜ laenuandjatega olemasolevate lepingute tähtaegu kuni kolme aasta võrra. Seetõttu loeb juhatus OÜ Rolan Investment tegevust jätkusuutlikuks ning kohustuste täitmisega ettevõttel raskusi ei teki.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2018

Rolan Investment OÜ (registrikood: 12104532) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATIANA FILIPPOVA	Management board member	02.07.2018
SERGEY KOLESNIKOV	Management board member	02.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rolan Investment OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Rolan Investment OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2017 on bilansis kajastatud laenu- ja intressinõuded summas 38 340 tuhat eurot, millele ei ole moodustatud allahindlusi, kuna juhtkonna hinnangul on nõuded täies ulatuses laekuvad. Meil ei olnud võimalik saada piisava usaldusväärsusega auditi tõendusmaterjali kirjeldatud nõuete 4 747 tuhande euro suuruse osa allahindlusvajaduse osas tagatiste tõttu, mille väärtust ei olnud meil võimalik hinnata. Sellest tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas ja millises summas võivad laenu- ja intressinõuded seisuga 31. detsember 2017 ning 2017. aasta puhaskasum olla ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikalaalsed kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Verner Uiibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

3. juuli 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Rolan Investment OÜ (registrikood: 12104532) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	03.07.2018
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	03.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 305 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 406 588
Kokku	5 712 016
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 712 016
Kokku	5 712 016

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 305 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 406 588
Kokku	5 712 016
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 712 016
Kokku	5 712 016

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	21000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sergey Kolesnikov	23.07.1948	Venemaa	64000 EUR (Lihtomand)
Tatiana Filippova	04.10.1971	Venemaa	136000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55525065
E-posti aadress	ksv194807@yahoo.com