

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Rocca Investments AS

registrikood: 10308934

tänava/talu nimi, Kopli tn 35

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: tarvo@tolaram.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Kasutusrent	12
Lisa 10 Laenukohustised	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 12 Võlad tarnijatele	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 14 Aktsiakapital	14
Lisa 15 Müügitulu	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Muud ärikulud	16
Lisa 20 Intressikulud	16
Lisa 21 Intressitulud	16
Lisa 22 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

2018. aastal jätkas Rocca Investments AS (endine TH Investeeringute AS) oma tavapärase majandustegevusega, ehk hoone haldamise ja pindade üürimisega.

Lisaks tevapärasele majandustegevusele, tegeles ettevõtte eelmisel aastal alustatud projektiga ehk muuta hoone kuvand kommertshooneks, renoveerida ning täita ta uute üürnikega. Projektiga seotult sõlmiti aasta teisel poolel ka esimesed uued Üürilepingud ning detsembris kuulutas ettevõtte välja ehituskonkursi renoveerimise peatöövõtja leidmiseks.

Aruandeaastal väljus ettevõtte ka Pagari tänava elumaja korter nr 39 investeeringust, kuna see ei osutunud perspektiivikaks ettevõtmiseks. Kui esialgne plaan oli korterile rajada uusi katuseaknaid ning renoveerida ta luksuslikuks katusekorteriks, siis tulenevalt sellest, et valgustuse lisamine läbi uute akende ei saanud Tallinna Muinsuskaitseameti kooskõlastust, kaotas ka projekt edasise perspektiivi.

Aruande aastal toimus ka ettevõttel omanikuvahetus, mille tulemusena muutus ka ärinimi.

Võttes aluseks käimasolevat projekti, mille branding on "Rocca Ärimaja", sai ka uueks ettevõtte juriidiliseks nimeks AS Rocca Investments.

Rocca Investments AS-i netomüük 2018. aastal oli 534,6 tuhat Euro (2017: 270,2 tuhat Euro). Renditulu moodustas 38% (2017: 74%), kinnisvara müük 47% (2017: 0%) ning teenuste müük 15% kogutulust (2017: 26%). 2018. aastal oli TH Investeeringute AS-i netokahjum -144,4 tuhat Euro (2017: netokasum 138,5 tuhat Euro), mis on enamasti tingitud perspektiivitu kinnisvara müügikahjumist kokku summas -253,2 tuhat Euro.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2019. aastal on ettevõttel kavas alustatud renoveerimisprojekt ka edukalt ellu viia. Selleks on planeeritud kohe aasta alguses anda sisse ehitusloa taotlus hoone renoveerimiseks ja laiendamiseks, sõlmida ehituse peatöövõtuleping ning paralleelselt jätkata projekteerimistööd põhiprojekti faasis. Kõike seda arvestuse ja eeldusega, et kohe, kui ehitusluba on väljastatud, saame ka ehitusega alustada ning hoone renoveerida aasta lõpuks.

Paralleelselt projekteerimistööde ning ehitusega on kavas jätkata ka uute üürnike leidmisega. Eesmärk on, et vähemalt 2/3 kogu väljaüritavast pinnast oleks peale ehituse lõpetamist ka üürilepingutega kaetud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 852	93 525	2
Nõuded ja ettemaksud	23 042	284 810	3
Varud	6 213	509 396	4
Kokku käibevarad	66 107	887 731	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	0	518 322	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 273 628	3 148 000	7
Immateriaalsed põhivarad	5 656	0	8
Kokku põhivarad	3 279 284	3 666 322	
Kokku varad	3 345 391	4 554 053	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	49 118	80 029	10
Võlad ja ettemaksud	56 056	22 706	11
Kokku lühiajalised kohustised	105 174	102 735	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	806 357	1 396 879	10
Kokku pikaajalised kohustised	806 357	1 396 879	
Kokku kohustised	911 531	1 499 614	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 597 791	1 597 791	14
Oma aktsiad	-476 200	0	
Kohustuslik reservkapital	123 140	116 214	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 333 508	1 201 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-144 379	138 503	
Kokku omakapital	2 433 860	3 054 439	
Kokku kohustised ja omakapital	3 345 391	4 554 053	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	534 566	270 208	15
Muud äritulud	600	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-619 682	-93 292	16
Mitmesugused tegevuskulud	-41 298	-9 892	17
Tööjõukulud	-10 771	0	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-514	0	8
Muud ärikulud	0	-9 908	19
Ärikasum (kahjum)	-137 099	157 116	
Intressitulud	15 939	15 387	21
Intressikulud	-23 219	-34 000	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-144 379	138 503	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-144 379	138 503	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rocca Investments AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Äriühingu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse põhimõttel, kui konkreetse kirje all toodud arvestuspõhimõtetes ei ole näidatud teisiti. Raamatupidamise aastaaruande arvestusvaluuta on Euro(EUR), kui lisades ei ole märgitud teisiti.

Rocca Investments AS--i majandusaasta kestab 1. jaanuarist 31. detsembrini.

Äriühingu peamine tegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja muud investeeringud ettevõtlusesse. Äriühingu põhiline sissetulek tuleb ruumide rentimisest teistele äriühingutele.

Raha

Finantsinstrumendid jagunevad alljärgnevalt:

- a) finantsvara – raha, õigus saada raha ja finantsvara teistest äriühingutest;
- b) rahaline kohustus – kohustus maksta raha või kanda finantsvahendid üle teisele äriühingule;
- c) kapitaliväärtpaber.

Finantsvara või rahalist kohustust kajastatakse bilansis hetkel, mil äriühing aktsepteerib finantsinstrumentidega seotud tingimusi. Finantsvarad ja rahalised kohustused kirjendatakse arvelevõtmisel soetusmaksumuses. Edasine finantsinstrumentide arvestus sõltub vara ja kohustuse kategooriast.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse arvesummas, millest on maha arvatud nimetatud nõuete võimaliku väärtuse languse katteks eraldatud vahendid. Võimalikud vahendid nõuete väärtuse languse katteks eraldatakse, kui on olemas objektiivsed tõendid selle kohta, et äriühing ei saa kõiki algsete nõudetingimuste alusel sissenõutavaks muutunud summasisid. Väärtuse languse summa on kajastatud summa ja kaetava summa vahe. Kaetav summa on eeldatavate rahavoogude nüüdisväärtus, millest on maha arvatud sarnaste laenuvõtjate suhtes kohaldatav turuintressimäär.

Muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud nõuded, mis on soetatud müügi eesmärgil, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete väärtust hinnatakse tavaliselt teenustearve kogusummas, millest on maha arvatud nimetatud nõuete võimalikud väärtuse languse katteks eraldatud vahendid. Seetõttu kajastatakse lühiajalisi nõudeid bilansis sissenõutavas summas. Pikaajalised nõuded võetakse arvele määratud õiglasel väärtuses ning seejärel hinnatakse nõude väärtust amortiseeritud väärtuses, kasutades tegeliku intressimäära meetodit. Kauplemiseks hoitavad nõuded on hinnatud õiglasel väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulude koosseisu on võetud edasiesitatavad kommunaalkulud, maamaks, haldamisega seotud hoolus- ja remondikulud, otseselt seotud tööjõukulud ning 50% administratiivpersonalitööjõu kuludest.

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 muude 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on äriühingu omandis olev vara, mida tavaliselt kasutatakse teenuste pakkumiseks või administratiiveesmärgil ning mille kasulik kasutusiga on pikem kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 500 EUR.

Materiaalne põhivara kirjendatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sealhulgas impordimaksud ja tagastamisele mittekuuluvad ostumaksud) ja kõikidest kuludest, mis on otseselt seotud asjaomase vara selle asukohta toimetamisega ja töökorda viimisega, nii et see töötaks viisil, mis on juhatuse poolt määratud. Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langus.

Kinnisvara ja seadmete väärtust vähendatakse kaetava väärtuseni (neto realiseerimisväärtus või tarbimisväärtus, olenevalt sellest, kumb on suurem), kui kaetav väärtus on madalam kui raamatupidamislik netoväärtus. Sellest tulenev väärtuse langusega seotud kahjum kirjendatakse kasumiaruandes. Parandused ja uuendused kajastatakse kasumiaruandes siis, kui vastavad kulud tekivad. Rekonstrueerimiskulud suurendavad rekonstrueeritud materiaalse põhivarasid soetusmaksumust.

Kulumit arvutatakse lineaarsel meetodil, et kanda iga vara maksumus kuludesse selle oodatava kasuliku kasutusea jooksul alljärgnevalt:

Sisseseade ja masinad: 5 aastat

Muu inventar ja seadmed: 5-10 aastat

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalse põhivarasid amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivarasid kasulik elu on 5-10 aastat.

Rendid

Kinnisvara, sisseseade ja seadmete rendimaksud, mille puhul äriühing kannab sisuliselt kõiki omaniku riske ja hüvesid, liigitatakse kapitalirendi makseteks. Muud rendimaksud liigitatakse kasutusrendi makseteks.

Äriühing liisinguõtjana

Kapitalirendi maksed kapitaliseeritakse rendi alustamisel väärtuse juures, mis vastab kas renditava kinnisvara õiglasele väärtusele või minimaalsete rendimaksete nüüdsväärtusele, olenevalt sellest, kumb neist on madalam. Iga rendimakse jaotatakse kohustuseks ja finantskuludeks (intressikulu) selliselt, et tasumata finantssaldo määr püsiks ühtlane. Finantskulude hulka kuuluvad intresse kajastatakse

kuluna kasumiaruandes rendiperioodi jooksul, et saada pidev perioodiline intressimäär, mida kohaldatakse igal perioodil kohustuse tasumata saldo suhtes. Kapitalirendi tulemusel soetatud kinnisvara, sisseseade ja seadmed amortiseeritakse sarnaselt soetatud varadele kas vara kasuliku kasutusea või rendiperioodi jooksul, olenevalt sellest, kumb neist on lühem.

Kasutusrendi korras tehtavad maksed kajastatakse kuluna kasumiaruandes rendiperioodi jooksul lineaarsel meetodil real "muud tegevuskulud".

Äriühing liisinguandjana

Kasutusrendi korras rendile antud kinnisvara on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute all. Nimetatud vara amortiseeritakse selle oodatava kasuliku kasutusea jooksul. Renditulu arvestatakse lineaarsel meetodil rendiperioodi jooksul.

Äriühing ei anna vara rendile kapitalirendi korras.

Finantskohustised

Võetud laenud (laenud, kapitalirendi kohustused) loetakse finantskohustusteks. Finantskohustused võetakse arvele saadud laekumiste summas, millest on maha arvestatud kantud tehingukulud. Seejärel kajastatakse finantskohustusi amortiseeritud väärtuses, kasutades tegeliku tuluse meetodit. Võetud laenude kulud ja intressikulud ei kapitaliseerita, vaid kajastatakse tekkepõhiselt.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Riskide ja kulude katteks eraldatud vahendeid kajastatakse, kui äriühingul on minevikus toimunud sündmustest tulenev juriidiline kohustus. Ressursside vähenemine kohustuse tasumisel on tõenäoline ja vähenemise summat on võimalik usaldusväärselt hinnata, kuid tasumise kuupäev ja lõplik summa ei ole selged. Riskide ja kulude katteks eraldatud vahendite väärtus on hinnanguiline ning vajaduse korral lähtutakse juhtkonna kogemusest või sõltumatute ekspertide arvamusest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud juhtudel võivad muutuda võlgadeks, kuid mille tasumisel ei ole tõenäoline ressurside vähenemine, või kui võla summat ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on avaldatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Kaupade müügist saadavat tulu kajastatakse, kui kogu varaga seotud risk on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulud on võimalik usaldusväärselt määratleda. Teenuste müügist saadav tulu kirjendatakse teenuse osutamisel.

Müük kajastab nõudesummasid rendi, müüdüd kaupade ja osutatud teenuste eest pärast allahindluste ja müügi maksude mahaarvamist ning ühingutevaheliste müükide elimineerimist.

Intressidest saadavat tulu kajastatakse, kui on tõenäoline, et tehinguga seonduv majanduslik kasu läheb ettevõttele ja tulu suurus saab usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse, arvestades tegelikku intressimäära, välja arvatud juhul, kui intressi saamine ei ole kindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata ettevõtete iga-aastas kasumit. Seetõttu ei ole ajutisi erinevusi maksualustes ning varade ja kohustuste jääkväärtustes ega teki edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustusi. Puhaskasumi maksustamise asemel kuulub jaotamata kasumi jagamisel tasumisele tulumaks, mille määr alates 2015. aastast on 20/80 väljamakstud netodividendidel. Dividendidel tasumisele kuuluvat ettevõtte tulumaksu arvestatakse kuluna sellel perioodil, millal dividendide maksmine otsustatakse, sõltumata dividendide tegelikust väljamaksmise kuupäevast või perioodist, mille eest dividende makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on teise osapoolle üle valitsev mõju või võib üks osapool oluliselt mõjutada teise osapoolle finants- ja äritegevuse alaseid otsuseid. Seotud osapoolte vaheline tehing tähendab ressurside või kohustuste osapoolte vahelist üleminekut, sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või mitte.

Valitsev mõju tähendab otsust või kaudset (läbi tütarettevõtjate) ettevõtte rohkem kui 50% hääleõiguse omamist või olulise huvi omamist hääleõiguse vastu ja võimalust ettevõtet juhtida põhikirja või kokkuleppe alusel või ettevõtte juhatuse finants- ja äritegevuse alaste põhimõtete kaudu.

Oluline mõju tähendab osalemist ettevõtte finants- ja äritegevuse alaste otsuste tegemises, kuid mitte valitseva mõju omamist vastavate otsuste tegemisel.

Rocca Investments AS-i raamatupidamise aruannetes on alljärgnevad isikud loetud seotud osapoolteks:

- omanikud;
- juhtkonna, juhatuse ja nõukogu liikmed;
- äriühingud, mille üle juhatuse ja nõukogu liikmetel on valitsev mõju;
- samasse kontserni kuuluvad äriühingud.

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

Vastavalt Eesti äriseadustikule kantakse jooksva aastal viis protsenti eelneva aasta kasumist reservkapitali, kuni selle ajani, mil reservi kogusumma moodustab 10% aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks või aktsiakapitali suurendamiseks. Kohustuslikust reservkapitalist ei või teha väljamakseid.

HILISEMAD SÜNDMUSED

Kõik peale bilansipäeva aset leidnud olulised sündmused, mis mõjutavad märkimisväärselt äriühingu tegevust, on avaldatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod pangas	36 852	93 525
Kokku raha	36 852	93 525

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	13 321	13 321		
Ostjatelt laekumata arved	13 321	13 321		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 383	8 383		5
Ettemaksed	1 338	1 338		
Tulevaste perioodide kulud	1 338	1 338		
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 042	23 042		

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 561	12 561		
Ostjatelt laekumata arved	12 561	12 561		
Muud nõuded	789 320	270 998	518 322	6
Laenunõuded	589 558	270 000	319 558	
Intressinõuded	199 762	998	198 764	
Ettemaksed	1 251	1 251		
Tulevaste perioodide kulud	1 251	1 251		
Kokku nõuded ja ettemaksed	803 132	284 810	518 322	

Lisa 4 Varud (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	6 213	509 396
Kinnisvara	0	503 183
Muu vara	6 213	6 213
Kokku varud	6 213	509 396

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	8 383		3 965
Üksikisiku tulumaks		488	
Sotsiaalmaks		1 007	
Kohustuslik kogumispension		61	
Töötuskindlustusmaksed		73	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 383	1 629	3 965

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenuõuded	589 558	270 000	319 558			
Laenuõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele (1)	319 558		319 558	6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2019
Laenuõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele (2)	270 000	270 000		5%	EUR	31.08.2018
Intressinõuded	199 762	998	198 764			
Intressinõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele (1)	198 764		198 764		EUR	Mitte varem, kui 01.01.2019
Intressinõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele (2)	998	998			EUR	31.08.2018
Kokku muud nõuded	789 320	270 998	518 322			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 146 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-9 908
Ümberliigitamised	11 908
31.12.2017	3 148 000
Ostud ja parendused	125 628
31.12.2018	3 273 628

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	284 566	270 208
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-135 256	-94 695

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud immateriaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	6 170	6 170
Amortisatsioonikulu	-514	-514
31.12.2018		
Soetusmaksumus	6 170	6 170
Akumuleeritud kulum	-514	-514
Jääkmaksumus	5 656	5 656

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	204 295	201 065
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 273 628	3 148 000
Kokku	3 273 628	3 148 000

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen SEB pank	855 475	49 118	806 357		12k. Euribor +1,95%	EUR	12.05.2021
Pikaajalised laenud kokku	855 475	49 118	806 357				
Laenukohustised kokku	855 475	49 118	806 357				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen SEB pank (1)	677 055	36 598	640 457		12k. Euribor +2,45%	EUR	09.06.2021
Investeeringislaen SEB pank (2)	799 853	43 431	756 422		12k. Euribor +2,00%	EUR	12.05.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 476 908	80 029	1 396 879				
Laenukohustised kokku	1 476 908	80 029	1 396 879				

Rocca Investments AS-i võetud SEB panga laenule tagatiseks on hüpoteek Paldiski mnt 96, Tallinn asuvale kinnistule summas 3 259 494 EUR.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 980	26 980	12
Võlad töövõtjatele	423	423	
Maksuvõlad	1 629	1 629	5
Saadud ettemaksed	27 024	27 024	
Muud saadud ettemaksed	27 024	27 024	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 056	56 056	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 738	9 738	12
Maksuvõlad	3 965	3 965	5
Saadud ettemaksed	9 003	9 003	
Tulevaste perioodide tulud	385	385	
Muud saadud ettemaksed	8 618	8 618	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 706	22 706	

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele	26 032	8 746
Võlad seotud osapooltele	948	992
Kokku võlad tarnijatele	26 980	9 738

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	951 303	1 072 347
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	237 826	268 087
Kokku tingimuslikud kohustised	1 189 129	1 340 434

Ariühingul ei ole 31. detsembri 2018 ja 31. detsembri 2017 seisuga muid kapitali ega lepingulisi kohustusi peale nende, mis on käesolevas aruandes märgitud.

Aruandeperioodile ning sellele eelnenud majandusaastal ei ole aktsionärid dividendide välja kuulutanud ja välja maksnud.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	1 597 791	1 597 791
Aktsiate arv (tk)	1 597 791	1 597 791
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	534 566	270 208
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	534 566	270 208
Kokku müügitulu	534 566	270 208
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	204 295	201 065
Enda kinnisvara müük	250 000	0
Enda kinnisvara käitus	80 118	68 990
Muu müügitulu	153	153
Kokku müügitulu	534 566	270 208

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	503 183	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	96 364	90 167
Jooksva remondi kulud	1 612	3 125
Maaklerite vahendustasud	18 523	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	619 682	93 292

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	802	14
Notari ja õigusabikulud	2 380	897
Vara kindlustuskulud	1 372	1 402
Panga teenustasud, panga lepingutasud ja väärtpaperikeskuse tasud	3 601	834
Auditeerimiskulud	1 845	1 745
Projektide, konsultatsioonide ja eksperthinnangute kulud	4 393	5 000
Juhtimiskulud	24 000	0
Reklaamikulud	2 437	0
Riigilõivud	400	0
Muud	68	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	41 298	9 892

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 050	0
Sotsiaalmaksud	2 721	0
Kokku tööjõukulud	10 771	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest		9 908
Varude allahindlus		0
Kokku muud ärikulud		9 908

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	23 219	34 000
Kokku intressikulud	23 219	34 000

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	18	12
Intressitulu laenudelt	15 921	15 375
Kokku intressitulud	15 939	15 387

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Pravi Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		789 321	992
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	948		

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen (1)	80 000	350 000	5%	EUR	31.08.2018
Laen (2)		319 558	6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Laen (1)		28 780	5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2017
Laen (2)		52 152	5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Laen (1)	270 000		5%	EUR	31.08.2018
Laen (2)					

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja			1 365	2 059
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			9 765	13 341
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	511 400	15 839		

Ostud ja müügid sisaldavad ka finantstulusid ja -kulusid.

Rocca Investments AS ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2019

Rocca Investments AS (registrikood: 10308934) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	25.01.2019
TARVO TEDER	Juhatuse liige	25.01.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rocca Investments AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Rocca Investments AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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 arvamus. 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/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

25.01.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Rocca Investments AS (registrikood: 10308934) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	25.01.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 333 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-144 379
Kokku	1 189 129
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 189 129
Kokku	1 189 129

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	284566	53.23%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	250000	46.77%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6129202
Faks	+372 6603500
E-posti aadress	tarvo@tolaram.ee