

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Rolan Investment OÜ

**registrikood:** 12104532

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Tartu mnt 25-21

**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 Nõuded ja ettemaksed                           | 11 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 12 |
| Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad               | 12 |
| Lisa 5 Muud nõuded                                    | 14 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                       | 14 |
| Lisa 7 Kasutusrent                                    | 15 |
| Lisa 8 Laenukohustised                                | 16 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                            | 17 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad             | 17 |
| Lisa 11 Osakapital                                    | 18 |
| Lisa 12 Müügitulu                                     | 18 |
| Lisa 13 Muud äritulud                                 | 18 |
| Lisa 14 Turustuskulud                                 | 19 |
| Lisa 15 Üldhalduskulud                                | 19 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                                   | 19 |
| Lisa 17 Intressikulud                                 | 19 |
| Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud                   | 20 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                              | 20 |
| Lisa 20 Konsolideerimata bilanss                      | 22 |
| Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 23 |
| Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 23 |
| Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 24 |
| Lisa 24 Tegevuse jätkuvus                             | 24 |
| Aruande allkirjad                                     | 25 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 26 |

## 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.

2018. 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. 2018.aastal Rolan Investment OÜ ostis osaluse ettevõttes Purje Vara OÜ, ettevõtte tegevusalaks on investering kinnisvarasse asukohaga Purje tn 9, Tallinn.

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

Perioodi 01.01.2018 - 31.12.2018 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.
- \* Purje Vara OÜ (reg.kood 14513068, haldusteenused) - 100% tütarettevõtte
- \* Numeral Endla OÜ (reg.kood 12316955, investeerimine) - kuni 17.05.2018, 63% tütarettevõtte

2019. aastal kavandab ettevõtte jätkata investeerimist mitte üksnes Eestisse, vaid ka teistesse Euroopa Liidu riikidesse.

Kontserni peamised finantssuhtarvud:

|                                                 | 2018       | 2017       |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Puhaskasum (eurodes)                            | 2 419 339  | 1 474 224  |
| Käibevara                                       | 27 145 989 | 27 903 879 |
| Lühiajalised kohustused                         | 34 279 526 | 39 017 440 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) | 0,79       | 0,72       |
| Varad                                           | 55 052 829 | 49 406 997 |
| Omakapital                                      | 9 406 546  | 6 050 923  |
| Koguvara rentaablus ROA (%)                     | 4,39%      | 2,98%      |
| Omakapitali tootlus ROE (%)                     | 25,72%     | 24,36%     |

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)

|                                                                          | 31.12.2018        | 31.12.2017        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevarad                                                               |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 2 492 104         | 2 985 954         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 24 653 885        | 24 917 925        | 2,19    |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>27 145 989</b> | <b>27 903 879</b> |         |
| Põhivarad                                                                |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 147 475           | 29 355            | 4,5     |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 13 838 453        | 13 634 471        | 2,19    |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 13 920 000        | 7 820 000         | 6,13    |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 912               | 3 056             |         |
| Immateriaalsed põhivarad                                                 | 0                 | 16 236            |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>27 906 840</b> | <b>21 503 118</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>55 052 829</b> | <b>49 406 997</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustised                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 29 662 500        | 29 557 680        | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 4 617 026         | 9 459 760         | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>34 279 526</b> | <b>39 017 440</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 11 366 757        | 4 073 417         | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 0                 | 265 217           | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>11 366 757</b> | <b>4 338 634</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>45 646 283</b> | <b>43 356 074</b> |         |
| Omakapital                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 200 000           | 200 000           | 11      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 6 664 916         | 4 305 428         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 2 340 424         | 1 406 588         |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>9 205 340</b>  | <b>5 912 016</b>  |         |
| Vähemusosalus                                                            | 201 206           | 138 907           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>9 406 546</b>  | <b>6 050 923</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>55 052 829</b> | <b>49 406 997</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 907 828          | 357 968          | 12      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu                | -484 866         | -156 862         |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                              | <b>422 962</b>   | <b>201 106</b>   |         |
| Turustuskulud                                            | -357 749         | -349 598         | 14      |
| Üldhalduskulud                                           | -574 984         | -309 438         | 15      |
| Muud äritulud                                            | 1 563 421        | 601 405          | 6,13    |
| Muud ärikulud                                            | -236 686         | -67 153          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>816 964</b>   | <b>76 322</b>    |         |
| Intressikulud                                            | -2 661 463       | -2 390 290       | 17      |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 4 263 838        | 3 788 242        | 18      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>2 419 339</b> | <b>1 474 274</b> |         |
| Tulumaks                                                 | 0                | -25 000          |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>2 419 339</b> | <b>1 449 274</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 2 340 424        | 1 406 588        |         |
| Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)                  | 78 915           | 42 686           |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2018               | 2017              | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                    |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 816 964            | 76 322            |         |
| Korrigeerimised                                                 |                    |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 18 379             | 33 726            |         |
| Muud korrigeerimised                                            | 8 127 193          | -364 255          | 6       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>8 145 572</b>   | <b>-330 529</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 19 882             | -8 312 111        |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 7 710              | 38 264            |         |
| Laekunud intressid                                              | 3 754 217          | 3 147 595         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>12 744 345</b>  | <b>-5 380 459</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                    |                   |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | 0                  | -927              |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | -13 000 000        | -284 348          | 6       |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                             | -2 500             | 0                 |         |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                             | -92 257            | -7 993            | 4       |
| Laekunud sidusettevõtjate müügist                               | 625                | 0                 | 4       |
| Laekunud dividendid                                             | 250 601            | 0                 | 19      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-12 843 531</b> | <b>-293 268</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                    |                   |         |
| Saadud laenud                                                   | 22 452 160         | 12 584 338        |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -15 054 000        | -5 983 512        |         |
| Makstud intressid                                               | -7 777 124         | -415 180          |         |
| Makstud dividendid                                              | -15 700            | -36 500           |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-394 664</b>    | <b>6 149 146</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-493 850</b>    | <b>475 419</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 2 985 954          | 2 510 535         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-493 850</b>    | <b>475 419</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 2 492 104          | 2 985 954         |         |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                                                             |                             |               | Kokku     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------|
|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                             | Vähemososalus |           |
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |               |           |
| 31.12.2016                     | 200 000                                                     | 4 392 124                   | 56 198        | 4 648 322 |
| Aruandeaasta kasum<br>(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 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 2 340 424                   | 78 915        | 2 419 339 |
| Väljakuulutatud dividendid     | 0                                                           | -15 700                     | 0             | -15 700   |
| Muud muutused omakapitalis     | 0                                                           | 968 600                     | -16 616       | 951 984   |
| 31.12.2018                     | 200 000                                                     | 9 005 340                   | 201 206       | 9 406 546 |

Täiendav informatsioon osakapitali kohta Lisas 11.

"Muud muutused" sisaldavad tehinguid vähemosalustega ning osaluste muutuste mõju 2017. ja 2018. aasta jooksul.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Rolan Investment OÜ 2018. 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.

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

#### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Väheosajate emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused 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 tuludid 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 sidusettevõtteks, ühisettevõtteks 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.

Perioodi 01.01.2018-31.12.2018 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Rolan Investment OÜ ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad.

Rolan Investment OÜ emaettevõtte:

\* Capital Gate Group OÜ - 80% tütarettevõtte

- \* BestCredit OÜ - 72,80% tütarettevõtte
- \* Purje Vara OÜ - 100% tütarettevõtte.
- \* Numeral Endla OÜ - kuni 17.05.2018, 63% tütarettevõtte

## 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 nüüdisväärtusest. 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 akumulieeritud 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvutamisel 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 akumulieeritud 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 osutamisega 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 2018.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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2018        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                    |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 103 933           | 103 933                           | 0                   | 0              |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 103 933           | 103 933                           | 0                   | 0              |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4 716             | 4 716                             | 0                   | 0              |         |
| Muud nõuded                        | 38 310 456        | 24 472 003                        | 13 135 266          | 703 187        |         |
| Laenunõuded                        | 36 537 362        | 22 698 909                        | 13 135 266          | 703 187        | 5,19    |
| Intressinõuded                     | 1 762 159         | 1 762 159                         | 0                   | 0              | 5,19    |
| Viitlaekumised                     | 10 935            | 10 935                            | 0                   | 0              |         |
| Ettemaksed                         | 66 933            | 66 933                            | 0                   | 0              |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 12 488            | 12 488                            | 0                   | 0              |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 54 445            | 54 445                            | 0                   | 0              | 3       |
| Deposiit                           | 6 300             | 6 300                             | 0                   | 0              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>38 492 338</b> | <b>24 653 885</b>                 | <b>13 135 266</b>   | <b>703 187</b> |         |

  

|                                    | 31.12.2017        | Jaotus järelejäänud 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              |         |
| 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        | 5,19    |
| Intressinõuded                     | 1 523 985         | 1 518 474                         | 5 511               | 0              | 5,19    |
| 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              | 3       |
| Korteriühistu osamaks              | 11 253            | 11 253                            | 0                   | 0              |         |
| Rendi deposiit                     | 6 300             | 6 300                             | 0                   | 0              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>38 552 396</b> | <b>24 917 925</b>                 | <b>12 903 577</b>   | <b>730 894</b> |         |

Informatsioon laenunõuete tagatiste kohta on toodud Lisas 10.

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018   |               | 31.12.2017 |               |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|------------|---------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 0            | 20 621        | 0          | 1 776         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 2 520         | 0          | 5 232         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0            | 27            | 0          | 511           |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 5 427         | 0          | 10 383        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 222           | 0          | 447           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 241           | 0          | 482           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 4 716        |               | 80         |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>4 716</b> | <b>29 058</b> | <b>80</b>  | <b>18 831</b> |

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 juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Täiendav informatsioon Lisades 2 ja 9.

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                  |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala   | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                  | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 12349191                                               | Club Capital OÜ        | Eesti      | Investeerimine   | 25               | 0          |
| 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               | 50         |
| 12623551                                               | Novira Plaza OÜ        | Eesti      | Kinnisvarahaldus | 12               | 0          |
| 12833797                                               | Asula 8 Kinnisvara OÜ  | Eesti      | Kinnisvarahaldus | 17               | 17         |
| 12602081                                               | Novira Finance OÜ      | Eesti      | Investeerimine   | 67               | 0          |
| 14039974                                               | Novira L5 OÜ           | Eesti      | Kinnisvarahaldus | 25               | 25         |
| 14166448                                               | Merirahu Residence OÜ  | Eesti      | Kinnisvarahaldus | 5                | 5          |
| 11369122                                               | Park Plaza OÜ          | Eesti      | Kinnisvarahaldus | 5.44             | 5.44       |
| 14580159                                               | Rolan Assets OÜ        | Eesti      | Nõustamine       | 0                | 100        |
| 12459643                                               | Vienna Holding OÜ      | Eesti      | Investeerimine   | 0                | 35         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2017 | Omandamine | Müük   | 31.12.2018 |
| Club Capital OÜ                                                | 625        | 0          | -625   | 0          |
| Novira Tartu mnt 83 OÜ                                         | 5 000      | 0          | 0      | 5 000      |
| Graben Holding OÜ                                              | 5 000      | 0          | 0      | 5 000      |
| Novira Holding AS                                              | 10 000     | 91 277     | 0      | 101 277    |
| Novira Plaza OÜ                                                | 312        | 0          | -312   | 0          |
| Asula 8 Kinnisvara OÜ                                          | 425        | 0          | 0      | 425        |
| Novira Finance OÜ                                              | 6 700      | 0          | -6 700 | 0          |
| Novira L5 OÜ                                                   | 625        | 0          | 0      | 625        |
| Merirahu Residence OÜ                                          | 124        | 0          | 0      | 124        |
| Park Plaza OÜ                                                  | 544        | 0          | 0      | 544        |
| Rolan Assets OÜ                                                | 0          | 2 500      | 0      | 2 500      |
| Vienna Holding OÜ                                              | 0          | 980        | 0      | 980        |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 29 355     | 94 757     | -7 637 | 116 475    |

| Omandatud osalused     |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Novira Holding AS      | 10                  | 07.11.2018         | 91 277                           |
| Rolan Assets OÜ        | 100                 | 04.10.2018         | 2 500                            |
| Vienna Holding OÜ      | 35                  | 06.11.2018         | 980                              |

| Müüdnud osalused       |                   |                            |                                      |
|------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus | Müüdnud osaluse % | Müüdnud osalus müügihinnas | Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum) |
| Club Capital OÜ        | 25                | 625                        | 0                                    |
| Novira Plaza OÜ        | 12                | 312                        | 0                                    |
| Novira Finance OÜ      | 67                | 6 700                      | 0                                    |

Täiendav informatsioon on toodud Lisas 18.

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2018        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr     |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
|                          |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |             |             |
| Laenunõuded              | 36 537 362        | 22 698 909                        | 13 135 266          | 703 187        |              |             |             |             |
| Lühiajalised laenud      | 22 698 909        | 22 698 909                        | 0                   | 0              | 6-12%        | EUR         | 2019        |             |
| Pikaajalised laenud      | 13 838 453        | 0                                 | 13 135 266          | 703 187        | 6-12%        | EUR         | 2020-2021   |             |
| Intressinõuded           | 1 762 159         | 1 762 159                         | 0                   | 0              |              |             |             |             |
| Intressinõuded           | 1 762 159         | 1 762 159                         | 0                   | 0              |              |             |             |             |
| Viitlaekumised           | 10 935            | 10 935                            | 0                   | 0              |              |             |             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>38 310 456</b> | <b>24 472 003</b>                 | <b>13 135 266</b>   | <b>703 187</b> |              |             |             | <b>2,19</b> |

  

|                          | 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              |              |             |             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>38 410 186</b> | <b>24 861 542</b>                 | <b>12 817 750</b>   | <b>730 894</b> |              |             |             | <b>2,19</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
|                                           |                   |
| <b>31.12.2017</b>                         | 7 820 000         |
| Ostud ja parendused                       | 13 000 000        |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 600 000           |
| Muud muutused                             | -7 500 000        |
| <b>31.12.2018</b>                         | <b>13 920 000</b> |

|                                                 | 2018    |  |
|-------------------------------------------------|---------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 794 757 |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -66 892 |  |

2018. aastal soetati kinnisvara asukohaga Purje tn 9, Tallinn. Kinnisvara soetusväärtus oli 13 000 000 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 baseerub ettevõtte juhtkonna hinnangul.

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

Kuni 17.05.2018 ettevõtte konsolideeritud bilanssil oli kajastatud Numeral Endla OÜ kinnisvarainvesteering asukohaga Endla 15, Tallinn summas 7 500 000 eurot.

## Lisa 7 Kasutusrent (eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2018              | 2017             | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 823 826           | 341 268          | 12      |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                   |                  |         |
|                                                                         | 31.12.2018        | 31.12.2017       | Lisa nr |
| 12 kuu jooksul                                                          | 1 254 565         | 485 371          |         |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 5 018 262         | 2 426 855        |         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                   |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 13 920 000        | 7 820 000        | 6       |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>13 920 000</b> | <b>7 820 000</b> |         |

2013. aastast on üürile antud kinnisvarainvesteering asukohaga Rävala tn Tallinn, renditasu moodustab 500 eurot kuus ning üürileping on sõlmitud kümneks aastaks. Tütarettevõtte Purje Vara OÜ üürib enda omandis olevaid kinnisvara asukohaga Purje tn 9, Tallinn.

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2018       | 2017       | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 26 160     | 22 989     | 15      |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |         |
|                                                                         | 31.12.2018 | 31.12.2017 | Lisa nr |
| 12 kuu jooksul                                                          | 26 160     | 22 989     |         |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 104 640    | 114 945    |         |

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

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |                   |                                  |                     |             |              |             |             |
| Lühiajalised tagatiseta laenud   | 29 662 500        | 29 662 500                       |                     |             | 10-12%       | EUR         | 2019        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 29 662 500        | 29 662 500                       |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                   |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised tagatiseta laenud   | 11 366 757        | 0                                | 11 366 757          | 0           | 7.75%        | EUR         | 2020        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 11 366 757        | 0                                | 11 366 757          | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>41 029 257</b> | <b>29 662 500</b>                | <b>11 366 757</b>   | <b>0</b>    |              |             |             |
|                                  |                   |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 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        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 29 557 680        | 29 557 680                       |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                   |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised tagatiseta laenud   | 4 073 417         | 0                                | 4 073 417           | 0           | 7.75%        | EUR         | 2020        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 4 073 417         | 0                                | 4 073 417           | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>33 631 097</b> | <b>29 557 680</b>                | <b>4 073 417</b>    | <b>0</b>    |              |             |             |

Lisainfot tagatiste kohta vt. Lisa 10.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 67 169           | 67 169                            | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele               | 15 937           | 15 937                            | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 29 058           | 29 058                            | 0                   | 3       |
| Muud võlad                       | 4 391 791        | 4 391 791                         | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 4 377 381        | 4 377 381                         | 0                   |         |
| Muud viitvõlad                   | 14 410           | 14 410                            | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 110 571          | 110 571                           | 0                   |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 110 571          | 110 571                           | 0                   |         |
| Muud võlad                       | 2 500            | 2 500                             | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 617 026</b> | <b>4 617 026</b>                  | <b>0</b>            |         |

  

|                                  | 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                   | 3       |
| Muud võlad                       | 9 493 042        | 9 363 382                         | 129 660             |         |
| Intressivõlad                    | 9 493 042        | 9 363 382                         | 129 660             |         |
| Muud võlad                       | 20 275           | 4 307                             | 15 968              |         |
| Üürilepingu tagatised            | 119 589          | 0                                 | 119 589             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>9 724 977</b> | <b>9 459 760</b>                  | <b>265 217</b>      |         |

Seisuga 31.12.2018 kontserni bilanssil kajastatud intressivõlad summas 4 377 381 eurot (2017a. - 9 493 042 eurot) nendest 2 864 669 eurot intressivõlad seotud osapooltele, 2017a. 3 002 135 eurot (Lisa 19).

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                                        | 31.12.2018        | 31.12.2017        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                               |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                                  | 7 204 272         | 4 680 738         |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt            | 1 801 068         | 1 170 184         |
| Kasutamata laenu miit                                  | 0                 | 5 000 000         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>                  | <b>9 005 340</b>  | <b>10 850 922</b> |
| Tingimuslikud varad                                    |                   |                   |
| Saadud garantiid ja käendused                          | 2 292 194         | 2 288 252         |
| Laenuõuete tagatiseks panditud varad (seatud hüpoteek) | 19 122 650        | 26 304 798        |
| <b>Kokku tingimuslikud varad</b>                       | <b>21 414 844</b> | <b>28 593 050</b> |

Laenuandja kasuks on seatud nõuete pant ning hüpoteegid kokku summas 19 122 650 eurot, s.h. hüpoteek summas 8 000 000 eurot kinnistule Pärnu mnt 33, Tallinn, 2 400 000 eurot kinnistule Endla 15, Tallinn, 1 380 000 eurot kinnistule Merivälja 33, Tallinn ja muud laenuõuete tagatiseks pandud varad summas 7 342 650 eurot.

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 200 000    | 200 000    |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

Rolan Investment OÜ osade nimiväärtused seisuga 31.12.2018:

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

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 907 828        | 357 968        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>907 828</b> | <b>357 968</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>907 828</b> | <b>357 968</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Kõrvalkulude edasiarveldamine               | 54 002         | 0              |         |
| Renditulu                                   | 823 826        | 341 268        | 6,7     |
| Nõustamisteenused                           | 30 000         | 16 700         |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>907 828</b> | <b>357 968</b> |         |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2018             | 2017           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 0                | 20 000         |         |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 600 000          | 515 652        | 6       |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 66 474           | 23 050         |         |
| Lepingutasud                                               | 628 771          | 42 103         |         |
| Muud                                                       | 268 176          | 600            | 19      |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>1 563 421</b> | <b>601 405</b> |         |

## Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

|                            | 2018            | 2017            | Lisa nr |
|----------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Lähetuskulud               | -1 196          | -28 519         |         |
| Tööjõukulud                | -234 655        | -206 424        | 16      |
| Reklaamikulud              | -54 691         | -55 496         |         |
| Ostetud teenused           | -67 207         | -59 141         | 19      |
| Riigilõivud                | 0               | -18             |         |
| <b>Kokku turustuskulud</b> | <b>-357 749</b> | <b>-349 598</b> |         |

## Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2018            | 2017            | Lisa nr |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Üür ja rent                 | -26 160         | -27 191         | 7       |
| Transpordikulud             | -85             | -340            |         |
| Mitmesugused bürookulud     | -109 762        | -53 653         |         |
| Lähetuskulud                | -46 259         | -8 863          |         |
| Koolituskulud               | -1 765          | -4 812          |         |
| Tööjõukulud                 | -38 547         | -43 256         | 16      |
| Amortisatsioonikulu         | -18 379         | -33 726         |         |
| Muud                        | -85 591         | -2 061          |         |
| Ostetud teenused            | -233 294        | -120 067        | 19      |
| IT teenused                 | -14 290         | -11 701         |         |
| Vastuvõtukulud              | -852            | -3 768          |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>-574 984</b> | <b>-309 438</b> |         |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2018            | 2017            | Lisa nr |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Palgakulu                                      | -204 695        | -185 782        |         |
| Sotsiaalmaksud                                 | -68 507         | -63 898         |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-273 202</b> | <b>-249 680</b> | 14,15   |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 14              | 11              |         |

## Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 2 661 463        | 2 390 290        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>2 661 463</b> | <b>2 390 290</b> |

Seotud osapooltele arvestatud intressid summas 744 139 eurot (Lisa 19).

## Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

|                                          | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Intressitulud                            | 3 992 391        | 3 601 670        |         |
| Kasum /-kahjum nõuete loovutamise        | 0                | 79 239           |         |
| Sidusettevõtte väärtuse allahindlus      | -312             | 0                | 4       |
| Vahendustasu ja riskitasu                | 21 158           | 0                |         |
| Tulu sidusettevõtte osaluse müügist      | 0                | 107 333          |         |
| Saadud dividendid                        | 250 601          | 0                |         |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>4 263 838</b> | <b>3 788 242</b> |         |

Seotud osapooltele arvestatud intressid summas 1 890 309 eurot (Lisa 19).

## Lisa 19 Seotud osapooled (eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 20 695 871 | 0          | 23 194 979 | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 773 205  | 11 991 931 | 2 817 984  | 13 463 689 |

| 2018                                                                                                                             | 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                                                                                                                           | 32 022 863   | 32 574 722                 | 600 000       | 37 500                      | 6-12%        | EUR         | 2020        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 0            | 750 000                    | 0             | 0                           | 6%           | EUR         | 2019        |

| 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        |

#### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2018    |        | 2017    |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud   | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 137 713 | 3 185  | 144 703 | 17 445 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2018   | 2017   |
| Arvestatud tasu                                                               | 77 105 | 72 143 |

Juhatuse liikmetele 2018.aastal lahkumishüviti ei ole määratud, kuid juhatuselepingute põhjal lahkumishüvitis juhatusel liikmetele 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 24 469 076 eurot (2017a. 26 012 963 eurot) ning kohustised summas 11 991 931 eurot (2017a. 13 463 689 eurot) Lisad 2,5,8,9.

Seotud osapooltelt ostetud nõustamisteenused summas 137 713 eurot (Lisad 14 ja 15) ning müüdud teenused summas 3 185 eurot (Lisa 13).

Seotud osapooltele arvestatud intressikulu summas 744 139 eurot (Lisa 17) ning intressitulu summas 1 890 309 eurot (Lisa 18).

## Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018        | 31.12.2017        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varad                                        |                   |                   |
| Käibevarad                                   |                   |                   |
| Raha                                         | 2 069 671         | 2 653 476         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 22 948 394        | 28 986 225        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>25 018 065</b> | <b>31 639 701</b> |
| Põhivarad                                    |                   |                   |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 127 475           | 38 108            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 25 310 807        | 9 469 064         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 320 000           | 320 000           |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>25 758 282</b> | <b>9 827 172</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>50 776 347</b> | <b>41 466 873</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |
| Kohustised                                   |                   |                   |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 28 775 000        | 23 502 000        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 373 506         | 8 629 127         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>33 148 506</b> | <b>32 131 127</b> |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 9 048 000         | 2 700 000         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>9 048 000</b>  | <b>2 700 000</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>42 196 506</b> | <b>34 831 127</b> |
| Omakapital                                   |                   |                   |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 200 000           | 200 000           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 435 766         | 5 082 961         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 944 075         | 1 352 785         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>8 579 841</b>  | <b>6 635 746</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>50 776 347</b> | <b>41 466 873</b> |

## Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                   | 54 500           | 21 000           |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>54 500</b>    | <b>21 000</b>    |
| Turustuskulud                               | -21 051          | -46 118          |
| Üldhalduskulud                              | -113 693         | -93 854          |
| Muud äritulud                               | 584 012          | 3 000            |
| Muud ärikulud                               | -188 004         | -50 007          |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>315 764</b>   | <b>-165 979</b>  |
| Intressikulud                               | -2 362 288       | -1 698 153       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 3 990 599        | 3 216 917        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 944 075</b> | <b>1 352 785</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 944 075</b> | <b>1 352 785</b> |

## Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                       | 2018               | 2017              |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                    |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 315 764            | -165 979          |
| Korrigeerimised                                       |                    |                   |
| Muud korrigeerimised                                  | 1 316 159          | -4 234 150        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>1 316 159</b>   | <b>-4 234 150</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -9 803 951         | 291 681           |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -4 255 621         | 16 500            |
| Laekunud dividendid                                   | 313 401            | 0                 |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-12 114 248</b> | <b>-4 091 948</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                    |                   |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                   | -5 000             | 0                 |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                   | -92 257            | -7 993            |
| Laekunud sidusettevõtjate müügist                     | 6 700              | 0                 |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-90 557</b>     | <b>-7 993</b>     |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                    |                   |
| Saadud laenud                                         | 26 675 000         | 7 254 000         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -15 054 000        | -2 400 000        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>11 621 000</b>  | <b>4 854 000</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-583 805</b>    | <b>754 059</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 2 653 476          | 1 899 417         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-583 805</b>    | <b>754 059</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 2 069 671          | 2 653 476         |

## Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                                                                                            |                             |                             | Kokku            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                                                            | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                  |
| <b>31.12.2016</b>                                                                                          | 200 000                     | 5 082 961                   | 5 282 961        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                             | 0                           | 1 352 785                   | 1 352 785        |
| <b>31.12.2017</b>                                                                                          | 200 000                     | 6 435 746                   | 6 635 746        |
| Valitseva ja olulise<br>mõju all olevate<br>osaluste bilansiline<br>väärtus                                | 0                           | -9 378                      | -9 378           |
| Valitseva ja olulise<br>mõju all olevate<br>osaluste väärtus<br>arvestatuna<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 0                           | 402 695                     | 402 695          |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital<br/>31.12.2017</b>                                    | <b>200 000</b>              | <b>6 829 063</b>            | <b>7 029 063</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                             | 0                           | 1 944 075                   | 1 944 075        |
| Muud muutused<br>omakapitalis                                                                              | 0                           | 20                          | 20               |
| <b>31.12.2018</b>                                                                                          | 200 000                     | 8 379 841                   | 8 579 841        |
| Valitseva ja olulise<br>mõju all olevate<br>osaluste bilansiline<br>väärtus                                | 0                           | -26 000                     | -26 000          |
| Valitseva ja olulise<br>mõju all olevate<br>osaluste väärtus<br>arvestatuna<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 0                           | 282 008                     | 282 008          |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital<br/>31.12.2018</b>                                    | <b>200 000</b>              | <b>8 635 849</b>            | <b>8 835 849</b> |

## Lisa 24 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte juhtkond kinnitab, et vaatamata sellele et aruandeperioodil lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid, on ettevõtte jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve. 2019. ning 2020. 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 ettevõttele raskusi ei teki.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.07.2019

**Rolan Investment OÜ (registrikood: 12104532) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll      | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|-------------------------|----------------------|
| SERGEY KOLESNIKOV  | Management board member | 05.07.2019           |

## 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 olulistest osades õiglaselt Rolan Investment OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 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 2018;
- 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 2018 on konsolideeritud bilansis ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis laenu- ja intressinõuded summas 3 286 tuhat eurot, mille osas meil ei olnud võimalik saada piisava usaldusväärsusega auditi tõendusmaterjali allahindlusvajaduse osas, kuna meil ei olnud võimalik hinnata tagatiste väärtust. Sellest tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas ja millises summas võivad konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata laenu- ja intressinõuded seisuga 31. detsember 2018 ning 2018. aasta puhaskasum olla ülehinnatud. Meie poolt väljastatud vandeaudiitori aruanne 2017. aasta finantsaruande osas oli samuti vastavalt modifitseeritud.

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 kutsete arvestuseksptertide 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 märkusega arvamusele.

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 Arvestuseksptertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutsete arvestuseksptertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduse eetikanõuetele.

### Muu informatsioon

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

Meie arvamus 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 läbiviitud 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 läbiviitud 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 auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatus poolt tehtud raamatupidamisilike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatus poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul 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 Uiho

Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

8. juuli 2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

Rolan Investment OÜ (registrikood: 12104532) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LAURI PAST         | Vandeaudiitor      | 08.07.2019           |
| VERNER UIBO        | Vandeaudiitor      | 08.07.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 6 664 916        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 340 424        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>9 005 340</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 9 005 340        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>9 005 340</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 6 664 916        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 340 424        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>9 005 340</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 9 005 340        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>9 005 340</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                       | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|----------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu laenuandmine, v.a pandimajad | 64929      | 54500           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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