

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Rocca Investments AS

registrikood: 10308934

tänavatänu nimi, Kopli tn 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: tarvo@phoenixland.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

2019. aastal jätkas Rocca Investments AS oma tavapärase majandustegevusega, ehk hoone haldamise ja pindade üürimisega.

Lisaks teavapärasele majandustegevusele, alustati suvel ka hoone renoveerimis- ning juurdeehitustöödega, muutmaks see kaubandus- ja kommertshooneks. Hoone esimesele korrusele tuleb kaks kaubanduspinda ning teisele ja kolmandale korrusele kontoriruumid.

Paralleelselt ehitustöödega tegeles ettevõtte intensiivselt uute üürnike leidmisega, seda koostöös BPT Real Estate AS'ga.

Rocca Investments AS-i netomüük 2019. aastal oli 169,6 tuhat Euro (2017: 534,6 tuhat Euro). Renditulu moodustas 63% (2018: 38%) ning teenuste müük 37% kogutulust (2018: 15%). 2019. aastal oli Rocca Investments AS-i netokahjum -21,8 tuhat Euro (2018: -144,4 tuhat Euro).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2020. aastal on ettevõttel kavas alustatud renoveerimistööd lõpetada.. Eesmärk on, et vähemalt 50% kogu väljaüüritavast pinnast oleks peale ehituse lõpetamist üürilepingutega kaetud ning ülejäänud osa katta jooksva aasta jooksul. Eesmärk on taaselustada hoone uues kuvandis, kui kaasaegne kaubandus ja kommertshoone, koos uue nimetusega Rocca Ärimaja.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 586	36 852	2
Nõuded ja ettemaksed	97 900	23 042	3
Varud	0	6 213	4
Kokku käibevarad	109 486	66 107	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 085 519	3 273 628	6
Immateriaalsed põhivarad	5 973	5 656	7
Kokku põhivarad	6 091 492	3 279 284	
Kokku varad	6 200 978	3 345 391	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	49 118	9
Võlad ja ettemaksed	642 077	56 056	10
Kokku lühiajalised kohustised	642 077	105 174	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 146 869	806 357	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 146 869	806 357	
Kokku kohustised	3 788 946	911 531	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 597 791	1 597 791	13
Oma aktsiad	-476 200	-476 200	
Kohustuslik reservkapital	123 140	123 140	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 189 129	1 333 508	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 828	-144 379	
Kokku omakapital	2 412 032	2 433 860	
Kokku kohustised ja omakapital	6 200 978	3 345 391	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	169 626	534 566	14
Muud äritulud	490	600	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-98 179	-619 682	15
Mitmesugused tegevuskulud	-23 720	-41 298	16
Tööjõukulud	-9 834	-10 771	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-658	-514	7
Muud ärikulud	-121	0	
Ärikasum (kahjum)	37 604	-137 099	
Intressitulud	3	15 939	19
Intressikulud	-59 435	-23 219	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-21 828	-144 379	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 828	-144 379	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

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

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

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

Raha

Finantsinstrumendid jagunevad alljärgnevalt:

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

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

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

Sisseseade ja masinad: 5 aastat

Muu inventar ja seadmed: 5-10 aastat

Immateriaalne põhivara

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

Rendid

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

Äriühing liisinguvõtjana

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

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

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

Äriühing liisinguandjana

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

Äriühing ei anna vara rendile kapitalirendi korras.

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

Tulud

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

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

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

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

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

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

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

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

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

HILISEMAD SÜNDMUSED

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod pangas	11 586	36 852
Kokku raha	11 586	36 852

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 022	4 022	
Ostjatelt laekumata arved	4 022	4 022	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	91 122	91 122	5
Ettemaksed	2 756	2 756	
Tulevaste perioodide kulud	2 756	2 756	
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 900	97 900	

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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad		6 213
Muu vara		6 213
Kokku varud		6 213

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	91 122		8 383	
Üksikisiku tulumaks		318		488
Erisoodustuse tulumaks		20		
Sotsiaalmaks		544		1 007
Kohustuslik kogumispension		33		61
Töötuskindlustusmaksed		40		73
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	91 122	955	8 383	1 629

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	3 148 000
Ostud ja parendused	125 628
31.12.2018	3 273 628
Ostud ja parendused	2 811 891
31.12.2019	6 085 519

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	169 486	284 566
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-104 674	-135 256

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoone aadressil Paldiski mnt. 96, Tallinn on renoveerimisel perioodil 3 kv. 2019 kuni 1 kv. 2020. Renoveerimistööde finantseerimiseks on võetud emattevõtte kaudu renoveerimislaen SEB pangalt. Pangalaenu tagatiseks on ühishüpotek Paldiski mnt. 96 hoonele ju muule emattevõtte varale summas kokku 7 999 tuh. Eurot.

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	6 170	6 170
Amortisatsioonikulu	-514	-514
31.12.2018		
Soetusmaksumus	6 170	6 170
Akumuleeritud kulum	-514	-514
Jääkmaksumus	5 656	5 656
Ostud ja parendused	975	975
Amortisatsioonikulu	-658	-658
31.12.2019		
Soetusmaksumus	7 145	7 145
Akumuleeritud kulum	-1 172	-1 172
Jääkmaksumus	5 973	5 973

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	106 929	204 295
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 085 519	3 273 628
Kokku	6 085 519	3 273 628

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	3 146 869			3 146 869	5%	EUR	31.12.2039
Pikaajalised laenud kokku	3 146 869			3 146 869			
Laenukohustised kokku	3 146 869			3 146 869			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen SEB pank	855 475	49 118	806 357		12k. Euribor +1,95%	EUR	12.05.2021
Pikaajalised laenud kokku	855 475	49 118	806 357				
Laenukohustised kokku	855 475	49 118	806 357				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	542 895	542 895	11
Võlad töövõtjatele	502	502	
Maksuvõlad	955	955	5
Muud võlad	55 239	55 239	
Intressivõlad	55 239	55 239	
Saadud ettemaksed	42 486	42 486	
Muud saadud ettemaksed	42 486	42 486	
Kokku võlad ja ettemaksed	642 077	642 077	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 980	26 980	11
Võlad töövõtjatele	423	423	
Maksuvõlad	1 629	1 629	5
Saadud ettemaksed	27 024	27 024	
Muud saadud ettemaksed	27 024	27 024	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 056	56 056	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	541 953	26 032
Võlad seotud osapooltele	942	948
Kokku võlad tarnijatele	542 895	26 980

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	933 842	951 303
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	233 460	237 826
Kokku tingimuslikud kohustised	1 167 302	1 189 129

Ariühingul ei ole 31. detsembri 2019 ja 31. detsembri 2018 seisuga muid kapitali ega lepingulisi kohustusi peale nende, mis on käesolevas aruandes märgitud.

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

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	1 597 791	1 597 791
Aktsiate arv (tk)	1 597 791	1 597 791
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	169 626	534 566
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	169 626	534 566
Kokku müügitulu	169 626	534 566
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	106 929	204 295
Enda kinnisvara müük	0	250 000
Enda kinnisvara käitus	62 557	80 118
Muu müügitulu	140	153
Kokku müügitulu	169 626	534 566

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	503 183
Müügi eesmärgil ostetud teenused	73 942	92 013
Jooksva remondi kulud	480	1 612
Maaklerite vahendustasud	19 635	18 523
Maamaks	4 122	4 351
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	98 179	619 682

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	576	802
Notari ja õigusabikulud	11 690	2 380
Vara kindlustuskulud	1 578	1 372
Panga teenustasud, panga lepingutasud ja väärtpaberikeskuse tasud	917	3 601
Auditeerimiskulud	2 445	1 845
Projektide, konsultatsioonide ja eksperthinnangute kulud	0	4 393
Juhtimiskulud	0	24 000
Reklaamikulud	3 850	2 437
Riigilõivud	2 560	400
Muud	104	68
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 720	41 298

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	7 350	8 050
Sotsiaalmaksud	2 484	2 721
Kokku tööjõukulud	9 834	10 771
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	59 435	23 219
Kokku intressikulud	59 435	23 219

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	3	18
Intressitulu laenudelt	0	15 921
Kokku intressitulud	3	15 939

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Pravi Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 202 108	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	942	948

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Laen (1)	3 146 869	5%	EUR	31.12.2039

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	55 239		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 809	511 400	15 839

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid sisaldavad ka finantstulusid ja -kulusid.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.01.2019

Rocca Investments AS (registrikood: 10308934) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	29.01.2020
TARVO TEDER	Juhatuse liige	29.01.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rocca Investments AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Rocca Investments AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osahing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

30.01.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Rocca Investments AS (registrikood: 10308934) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	30.01.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 189 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 828
Kokku	1 167 301
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 167 301
Kokku	1 167 301

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	169626	100.00%	Jah

Sidevahendid

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