

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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

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 teostanud kinnisvaraturu analüüsi Tallinnas. Valiti välja mõned projektid, millesse tasub Rolan Investment OÜ juhtkonna arvates investeerida.

2020. aastal finantseeris kontsern arendusprojekte eesmärgiga optimeerida projektide kapitalistruktuuri. Samuti finantseerib Rolan Investment OÜ valmis objektide omandamisi ja refinantseerimisi, pakkudes paindlikku laenu suurusjärgus 1-15 miljonit eurot, mille tingimused kohandatakse iga projekti jaoks eraldi sõltuvalt selle riskist, 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 ostis Rolan Investment OÜ osaluse ettevõttes Purje Vara OÜ, ettevõtte tegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse asukohaga Purje tn 9, Tallinn.

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

Perioodi 01.01.2020 - 31.12.2020 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

2021. aastal kavandab ettevõtte jätkata investeerimist mitte üksnes Eestisse, vaid ka teistesse Euroopa Liidu riikidesse.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Juhtkonna hinnangul Covid-19 oluline mõju ettevõtte tegevusele puudub ning kinnitab et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kontserni peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Puhaskasum (-kahjum)	883 261	538 601
Käibevara	30 997 402	19 904 213
Lühiajalised kohustised	48 639 076	45 917 669
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,64	0,43
Varad	74 964 270	67 849 254
Omakapital	9 954 832	9 433 110
Koguvara rentaaubus ROA (%)	1,18%	0,79%
Omakapitali tootlus ROE (%)	8,87%	5,70%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

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

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

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

Koostaja

Tatiana Filippova / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 473 386	610 744	
Nõuded ja ettemaksed	27 524 016	19 293 469	2,21
Kokku käibevarad	30 997 402	19 904 213	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	120 532	115 532	4
Finantsinvesteeringud	31 000	31 000	
Nõuded ja ettemaksed	28 691 390	33 634 922	2,21
Kinnisvarainvesteeringud	15 120 004	14 160 000	6
Materiaalsed põhivarad	3 942	3 587	
Kokku põhivarad	43 966 868	47 945 041	
Kokku varad	74 964 270	67 849 254	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 367 942	38 259 520	8
Võlad ja ettemaksed	11 271 134	7 658 149	9
Kokku lühiajalised kohustised	48 639 076	45 917 669	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 370 362	12 498 475	8
Kokku pikaajalised kohustised	16 370 362	12 498 475	
Kokku kohustised	65 009 438	58 416 144	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 712 856	8 543 830	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	877 822	485 597	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 790 678	9 229 427	
Vähemusosalus	164 154	203 683	
Kokku omakapital	9 954 832	9 433 110	
Kokku kohustised ja omakapital	74 964 270	67 849 254	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	369 750	1 848 793	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-323 182	-826 662	14
Brutokasum (-kahjum)	46 568	1 022 131	
Turustuskulud	-469 610	-462 668	15
Üldhalduskulud	-326 504	-284 099	16
Muud äritulud	241 830	110 737	6,13
Muud ärikulud	-332 817	-1 134 195	18
Ärikasum (kahjum)	-840 533	-748 094	
Intressikulud	-4 122 518	-3 384 354	19
Muud finantstulud ja -kulud	5 869 513	4 700 494	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	906 462	568 046	
Tulumaks	-23 201	-29 445	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	883 261	538 601	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	877 822	485 597	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	5 439	53 004	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-840 533	-748 094	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 113	631	16
Muud korrigeerimised	49 420	-13 531 394	18
Kokku korrigeerimised	51 533	-13 530 763	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 069 313	11 765	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-50 706	-73 766	9
Laekunud intressid	5 416 827	4 488 230	2,20
Kokku rahavood äritegevusest	1 507 808	-9 852 628	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 468	-3 306	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-822 314	-240 000	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-5 000	0	4
Laekunud sidusettevõtjate müügist	2 508	198	4,13
Laekunud dividendid	72 433	200 000	20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-754 841	-43 108	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 012 000	9 701 090	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 031 691	-425 000	
Makstud intressid	-458 827	-768 169	9,19
Makstud dividendid	-411 807	-493 545	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 109 675	8 014 376	
Kokku rahavood	2 862 642	-1 881 360	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	610 744	2 492 104	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 862 642	-1 881 360	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 473 386	610 744	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	200 000	9 005 340	201 206	9 406 546
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 529 794	53 004	1 582 798
Väljakuulutatud dividendid	0	-493 545	0	-493 545
Muud muutused omakapitalis	0	32 035	-50 527	-18 492
31.12.2019	200 000	10 073 624	203 683	10 477 307
Vigade parandamise mõju		-1 044 197	0	-1 044 197
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	200 000	9 029 427	203 683	9 433 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	877 822	5 439	883 261
Väljakuulutatud dividendid	0	-383 560	-28 248	-411 808
Muud muutused omakapitalis	0	66 989	-16 720	50 269
31.12.2020	200 000	9 590 678	164 154	9 954 832

Täiendav informatsioon osakapitali kohta Lisas 11.

"Vigade parandamise mõju" rida sisaldab periodiseeritud nõuete allahindlused.

"Muud muutused" sisaldavad tehinguid vähemosalustega ning osaluste muutuste mõju 2019 ja 2020. aasta jooksul.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rolan Investment OÜ 2020. 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.

Vigade korrigeerimine

Olulisi eelmiste perioodide aruannetes avastatud vigu korrigeeritakse üldjuhul tagasiulatuvalt. Eelmise perioodi võrdlusandmeid korrigeeritakse vea mõju võrra. 2019. aasta majandusaasta aruandes ei olnud kajastatud kulu ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas, mõju konsolideeritud bilansile ja kasumiaruandele on toodud allpool olevas tabelis.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Käibevarad- Nõuded ja ettemaksed	20 337 666	-1 044 197	19 293 469
Muud ärikulud	-89 998	-1 044 197	-1 134 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 582 798	-1 044 197	538 601

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel 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 aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- 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 õiglasel väärtuses 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 tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) kajastatakse müügikuupäeva seisuga kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest 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 01.01.2020-31.12.2020 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

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, õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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 akumuleeritud 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 arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse

ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

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

Immateriaalset 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 immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt 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 majandusliku 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 2019.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)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	119 065	119 065	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	119 065	119 065	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 000	5 000	0	0	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 287	13 287	0	0	3
Muud nõuded	56 038 148	27 346 758	27 794 801	896 589	
Laenunõuded	53 592 058	24 928 308	27 767 161	896 589	5,21
Intressinõuded	2 401 561	2 373 921	27 640	0	5,21
Viitlaekumised	44 529	44 529	0	0	
Ettemaksed	33 606	33 606	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 664	4 664	0	0	
Muud makstud ettemaksed	28 942	28 942	0	0	
Deposiidid	6 300	6 300	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 215 406	27 524 016	27 794 801	896 589	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	52 871	52 871	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	52 871	52 871	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 395	9 395	0	0	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 838	45 838	0	0	3
Muud nõuded	52 775 991	19 141 069	32 881 334	753 588	
Laenunõuded	50 563 481	16 928 559	32 881 334	753 588	5,21
Intressinõuded	2 183 858	2 183 858	0	0	5,21
Viitlaekumised	28 652	28 652	0	0	
Ettemaksed	37 996	37 996	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 551	3 551	0	0	
Muud makstud ettemaksed	34 445	34 445	0	0	
Deposiit	6 300	6 300	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 928 391	19 293 469	32 881 334	753 588	

Informatsioon laenunõuete tagatiste kohta on toodud Lisas 10.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	5 374	0	0
Käibemaks	0	33	0	40
Üksikisiku tulumaks	0	3 770	0	3 600
Sotsiaalmaks	0	7 084	0	6 296
Kohustuslik kogumispension	0	255	0	291
Töötuskindlustusmaksed	0	306	0	285
Ettemaksukonto jääk	13 287		45 838	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 287	16 822	45 838	10 512

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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12727351	Novira Tartu mnt 83 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	10	10
12439020	Graben Holding OÜ	Eesti	Investeerimine	50	50
12566451	Novira Holding AS	Eesti	Nõustamine	50	50
16087316	Luha Homes OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100
16121326	House 174 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100
14166448	Merirahu Residence OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	9.24	9.24
11369122	Park Plaza OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	5.44	5.44
14580159	Rolan Assets OÜ	Eesti	Nõustamine	100	100
12459643	Vienna Holding OÜ	Eesti	Investeerimine	35	35
14419300	Pirita Marina Hotel OÜ	Eesti	Hotellid	0	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Müük	31.12.2020
Novira Tartu mnt 83 OÜ	5 000	0	0	5 000
Graben Holding OÜ	5 000	0	0	5 000
Novira Holding AS	101 277	0	0	101 277
Luha Homes OÜ	0	2 500	0	2 500
House 174 OÜ	0	2 500	0	2 500
Merirahu Residence OÜ	231	0	0	231
Park Plaza OÜ	544	0	0	544
Rolan Assets OÜ	2 500	0	0	2 500
Vienna Holding OÜ	980	0	0	980
Pirita Marina Hotel OÜ	0	2 508	-2 508	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	115 532	7 508	-2 508	120 532

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Luha Homes OÜ	100	30.10.2020	2 500
House 174 OÜ	100	15.12.2020	2 500
Pirita Marina Hotel OÜ	99.90	15.01.2020	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Pirita Marina Hotel OÜ	99.90	2 508	2 508

Täiendav informatsioon on toodud Lisas 20.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	53 592 058	24 928 308	27 767 161	896 589				
Lühiajalised laenud	24 928 308	24 928 308	0	0	6-12%	EUR	2021	
Pikaajalised laenud	28 663 750	0	27 767 161	896 589	6-12%	EUR	2031	
Intressinõuded	2 401 561	2 373 921	27 640	0				
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	2 401 561	2 373 921	27 640	0				
Viitlaekumised	44 529	44 529	0	0				
Kokku muud nõuded	56 038 148	27 346 758	27 794 801	896 589				2,21

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	50 563 481	16 928 559	32 881 334	753 588				
Lühiajalised laenud	16 928 559	16 928 559	0	0	6-12%	EUR	2020	
Pikaajalised laenud	33 634 922	0	32 881 334	753 588	6-12%	EUR	2021-2025	
Intressinõuded	2 183 858	2 183 858	0	0				
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	2 183 858	2 183 858	0	0				
Viitlaekumised	28 652	28 652	0	0				
Kokku muud nõuded	52 775 991	19 141 069	32 881 334	753 588				2,21

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	13 920 000
Ostud ja parendused	240 000
31.12.2019	14 160 000
Ostud ja parendused	822 314
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	137 690
31.12.2020	15 120 004

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	122 226	1 026 565
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-166 830	-716 062

2018. aastal soetati kinnisvara asukohaga Purje tn 9, Tallinn. Kinnisvara soetusväärtus oli 13 000 000 eurot.

Seoses COVID-19 pandeemia tugeva mõjuga sektorile ei olnud juhtkonnal 2020. aasta lõpu seisuga võimalik usaldusväärselt hinnata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust, kuna hotelli operaatori rahavoogude prognoosid ei ole usaldusväärselt hinnatavad. Samuti on juhtkonna poolt kaalumisel võimalikud alternatiivsed lahendused antud kinnisvarainvesteeringu tuleviku osas, kuid nende lahenduste ajaraami on keerukas hinnata. Eelnevast tulenevalt ei ole juhtkonnal võimalik 31.12.2020 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust mõistliku kulu ja pingutusega hinnata ning juhtkonna otsusega on varasem õiglane väärtus loetud uueks soetusmaksumuseks.

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

Täiendav informatsioon on toodud Lisades 7,12 ja 13.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	122 226	1 026 565	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	6 000	1 260 564	
1-5 aasta jooksul	12 000	5 042 256	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	14 320 000	14 160 000	6
Kokku	14 320 000	14 160 000	

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

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrendikulu	39 672	33 060	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	39 672	33 060	16
1-5 aasta jooksul	0	132 240	

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

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised tagatiseta laenud	37 367 942	37 367 942			6-12%	EUR	2021	21
Lühiajalised laenud kokku	37 367 942	37 367 942						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised tagatiseta laenud	16 370 362	0	16 370 362	0	6,5%-12%	EUR	2023	21
Pikaajalised laenud kokku	16 370 362	0	16 370 362	0				
Laenukohustised kokku	53 738 304	37 367 942	16 370 362	0				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised tagatiseta laenud	38 259 520	38 259 520			10-12%	EUR	2020	21
Lühiajalised laenud kokku	38 259 520	38 259 520						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised tagatiseta laenud	12 498 475	0	12 498 475	0	7.75%-12%	EUR	2021	21
Pikaajalised laenud kokku	12 498 475	0	12 498 475	0				
Laenukohustised kokku	50 757 995	38 259 520	12 498 475	0				

Lisainfot tagatiste kohta vt. Lisa 10.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 377	38 377	
Võlad töövõtjatele	22 615	22 615	
Maksuvõlad	16 822	16 822	3
Muud võlad	11 167 404	11 167 404	
Intressivõlad	11 155 961	11 155 961	
Muud viitvõlad	11 443	11 443	
Saadud ettemaksed	12 111	12 111	
Muud saadud ettemaksed	12 111	12 111	
Deposiidid	13 805	13 805	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 271 134	11 271 134	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	106 022	106 022	
Võlad töövõtjatele	18 643	18 643	
Maksuvõlad	10 512	10 512	3
Muud võlad	7 506 310	7 506 310	
Intressivõlad	7 492 270	7 492 270	
Muud viitvõlad	14 040	14 040	
Saadud ettemaksed	9 984	9 984	
Muud saadud ettemaksed	9 984	9 984	
Muud	6 678	6 678	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 658 149	7 658 149	

Seisuga 31.12.2020 on kontserni bilansis kajastatud intressivõlad summas 11 155 961 eurot (31.12.2019: 7 492 270 eurot), nendest 4 391 280 eurot intressivõlad seotud osapoolte ees, 31.12.2019: 3 617 856 eurot (Lisa 21).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 672 542	7 223 542
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 918 136	1 805 885
Seatud hüpoteek	5 200 000	0
Kokku tingimuslikud kohustised	14 790 678	9 029 427
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid ja käendused	3 059 340	2 465 470
Laenuõuete tagatiseks panditud varad (seatud hüpoteek)	17 388 033	19 570 822
Kokku tingimuslikud varad	20 447 373	22 036 292

Laenuandja kasuks on seatud nõuete pant ning hüpoteegid kokku summas 17 388 033 eurot, s.h. hüpoteek summas 8 000 000 eurot kinnistule Pärnu mnt 33, Tallinn, 1 380 000 eurot kinnistule Merivälja 33, Tallinn ja muud laenu nõuete tagatiseks pandud varad summas 8 008 033 eurot (Lisa 2).

2020.aastal saadud pangalaen summas 4 000 000 eurot, intressimääraga 5,25%, hüpoteegi summa panga kasuks on 5 200 000 eurot (Lisa 8).

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	200 000	200 000
Osade arv (tk)	2	2

Rolan Investment OÜ osade nimiväärtused seisuga 31.12.2020:

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

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	369 750	1 848 793	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	369 750	1 848 793	
Kokku müügitulu	369 750	1 848 793	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kõrvalkulude edasiarveldamine	171 896	743 332	
Renditulu	122 226	1 026 565	6,7
Nõustamisteenused	0	7 800	
Lepingutasu	75 628	71 096	
Kokku müügitulu	369 750	1 848 793	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	137 690	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	41 185	
Lepingutasud	102 760	69 200	
Muud	1 380	352	
Kokku muud äritulud	241 830	110 737	21

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2020	2019
Kliendi tuvastamine	-131 441	-81 112
Riigilõivud ja notaritasud	-3 236	-14 094
Elektrienergia	0	-62 430
Soojusenergia	-133 628	-515 317
Veevarustusteenused	-29 212	-135 484
Haldusteenused	-25 665	-18 225
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-323 182	-826 662

Lisa 15 Turustuskulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tööjõukulud	-297 832	-292 959	17
Reklaamikulud	0	-53 292	
Ostetud teenused	-171 778	-116 417	21
Kokku turustuskulud	-469 610	-462 668	

Lisa 16 Üldhalduskulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Üür ja rent	-39 672	-33 060	7
Transpordikulud	0	-1 037	
Mitmesugused bürookulud	-49 651	-55 475	
Lähetuskulud	-46 112	-65 995	
Koolituskulud	-4 371	-610	
Tööjõukulud	-29 565	-22 743	17
Amortisatsioonikulu	-2 113	-631	
Muud	-28 745	-44 649	
Ostetud teenused	-126 275	-41 081	21
IT teenused	0	-18 818	
Kokku üldhalduskulud	-326 504	-284 099	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	-244 288	-236 854	
Sotsiaalmaksud	-81 984	-78 848	
Puhkuse reserv	1 123	0	
Kokku tööjõukulud	-325 149	-315 702	15,16
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	18	14	

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Lepingutasu	-65 666	-89 998
Nõuete allahindlus	-263 306	-1 044 197
Muud	-3 845	0
Kokku muud ärikulud	-332 817	-1 134 195

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-4 122 518	-3 384 354	4
Kokku intressikulud	-4 122 518	-3 384 354	

Seotud osapoolte laenudelt arvestatud intressid summas 773 424 eurot (2019: 753 533 eurot; Lisa 21).

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressitulud	5 634 530	4 442 429	
Sidusettevõtte väärtuse üleshindlus	2 508	0	4
Vahendustasu ja riskitasu	0	57 867	
Saadud dividendid	72 433	200 000	
Sidusettevõtelt saadud tulu	0	198	
Muud	160 042	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5 869 513	4 700 494	

Seotud osapooltele arvestatud intressid summas 3 741 674 eurot (2019: 2 373 848 eurot; Lisa 21).

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	32 172 752	0	27 229 436	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 107 903	58 033 368	3 806 029	55 102 964

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	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	17 869 649	8 425 150	600 000	6-12%	EUR	2021-2023

2019	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	23 219 217	14 970 202	1 190 000	385 000	6-12%	EUR	2020

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	85 808	88 601

Juhatuse liikmetele 2020.aastal lahkumishüviti ei ole määratud, kuid juhatuslepingute põhjal lahkumishüvitis juhatuse liikmete on 6 kuu tasu ulatuses.

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

Tehingud seotud osapooltega:

Vaata täiendavat informatsiooni nõuete ja kohustiste osas lisadest 2, 5, 8 ja 9.

Seotud osapooltelt ostetud nõustamisteenused summas 241 419 eurot (2019: 123 898 eurot; Lisad 15 ja 16) ning müüdüd teenused summas 52 985 eurot (2019: 22 432 eurot; Lisa 13).

Seotud osapooltele arvestatud intressikulu summas 773 424 eurot (2019: 753 533 eurot; Lisa 19) ning intressitulu summas 3 741 674 eurot (2019: 2 373 848 eurot; Lisa 20).

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 309 808	409 950
Nõuded ja ettemaksed	27 059 395	30 424 421
Kokku käibevarad	30 369 203	30 834 371
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 393 217	126 532
Nõuded ja ettemaksed	36 186 241	33 673 755
Kinnisvarainvesteeringud	320 000	320 000
Kokku põhivarad	39 899 458	34 120 287
Kokku varad	70 268 661	64 954 658
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	37 230 000	37 200 000
Võlad ja ettemaksed	11 160 855	7 490 693
Kokku lühiajalised kohustised	48 390 855	44 690 693
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	9 298 000	9 928 000
Kokku pikaajalised kohustised	9 298 000	9 928 000
Kokku kohustised	57 688 855	54 618 693
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 752 405	7 899 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 627 401	2 236 124
Kokku omakapital	12 579 806	10 335 965
Kokku kohustised ja omakapital	70 268 661	64 954 658

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	6 000	42 000
Brutokasum (-kahjum)	6 000	42 000
Turustuskulud	-49 064	-65 697
Üldhalduskulud	-101 887	-108 745
Muud äritulud	1 380	69 552
Muud ärikulud	-2 727	-25 571
Kokku ärikasum (-kahjum)	-146 298	-88 461
Intressikulud	-3 664 323	-3 116 752
Muud finantstulud ja -kulud	6 438 022	5 441 337
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 627 401	2 236 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 627 401	2 236 124

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-146 298	-88 461
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-49 557	-972 930
Kokku korrigeerimised	-49 557	-972 930
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-797 694	-15 838 976
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 669	3 117 187
Laekunud intressid	4 737 553	3 012 519
Kokku rahavood äritegevusest	3 736 335	-10 770 661
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	198
Laekunud dividendid	147 083	285 742
Kokku rahavood investeerimistegevusest	147 083	285 940
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	9 690 000
Saadud laenude tagasimaksed	-600 000	-385 000
Makstud dividendid	-383 560	-480 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-983 560	8 825 000
Kokku rahavood	2 899 858	-1 659 721
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	409 950	2 069 671
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 899 858	-1 659 721
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 309 808	409 950

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	200 000	8 379 841	8 579 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 236 124	2 236 124
Väljakuulutatud dividendid	0	-480 000	-480 000
31.12.2019	200 000	10 135 965	10 335 965
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-126 532	-126 532
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-980 006	-980 006
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	200 000	9 029 427	9 229 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 627 401	2 627 401
Väljakuulutatud dividendid	0	-383 560	-383 560
31.12.2020	200 000	12 379 806	12 579 806
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-3 393 217	-3 393 217
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	604 089	604 089
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	200 000	9 590 678	9 790 678

Lisa 26 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte juhtkond kinnitab, et vaatamata sellele et aruandeperioodil lühiajalised kohustised ületavad käibevarasid, on ettevõtte jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve. 2021. ning 2022. aastatel tagastatakse OÜ-le Rolan Investment pikaajalised laenuõudused seotud ettevõtelt, mis on seotud lõpetatud projektidega. Seetõttu loeb juhatus OÜ Rolan Investment tegevust jätkusuutlikuks ning kohustuste täitmisega ettevõtte raskusi ei teki. Vajadusel on ettevõtte omanikud valmis nende ees olevate lühiajaliste laenukohustiste tähtaegasid pikendama.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.10.2021

Rolan Investment OÜ (registrikood: 12104532) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATIANA FILIPPOVA	Management board member	27.10.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rolan Investment OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Meie arvates välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Rolan Investment OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- 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 olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2020 on konsolideeritud bilansis ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis laenu- ja intressinõuded summas 3,7 miljonit eurot, millest 2,3 miljoni euro osas nõudeid enam ei eksisteeri ning 1,4 miljoni euro osas ei olnud meil võimalik hinnata eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nõudisväärtust ja seeläbi saada piisava usaldusväärsusega auditi tõendusmaterjali allahindlusvajaduse osas. Eelnevast tulenevalt on laenu- ja intressinõuded 31. detsember 2020 seisuga ülehinnatud summas kuni 3,7 miljonit eurot, eelmiste perioodide jaotamata kasum ülehinnatud summas 2,3 miljonit eurot ning aruandeperioodi kasum ülehinnatud summas kuni 1,4 miljonit eurot. Meie poolt väljastatud vandeaudiitori aruanne 2019. aasta finantsaruande osas oli samuti vastavalt modifitseeritud.

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 märkustega arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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

27. oktoober 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Rolan Investment OÜ (registrikood: 12104532) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	27.10.2021
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	27.10.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 712 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	877 822
Kokku	9 590 678
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 590 678
Kokku	9 590 678

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 712 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	877 822
Kokku	9 590 678
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 590 678
Kokku	9 590 678

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	6000	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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