

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Rolan Investment OÜ

registrikood: 12104532

tänavanimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 25-46

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 Varud	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 7 Kasutusrent	16
Lisa 8 Laenukohustised	17
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 11 Osakapital	19
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Muud äritulud	20
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 15 Turustuskulud	20
Lisa 16 Üldhalduskulud	21
Lisa 17 Tööjõukulud	21
Lisa 18 Muud ärikulud	21
Lisa 19 Intressikulud	22
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 21 Seotud osapooled	22
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	25
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 27 Tegevuse jätkuvus	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditiitori aruanne	29

Tegevusaruanne

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

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

2021. 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 riskistmest, mahust, tagatisest ja ajakavast.

Kontserni tütarettevõtte 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. 2022. aastal plaanis luua uus bränd, muuta enda struktuuri ja keskenduda ärimudeli muutmisele, mille eesmärk on tuua turule uus ettevõtte uue suunaga. 2018.aastal ostis Rolan Investment OÜ osaluse ettevõttes Purje Vara OÜ, ettevõtte tegevusalaks on investering kinnisvarasse asukohaga Purje tn 9, Tallinn. 2022.aastal oli vastuvõetud otsus alustada kinnisvara objekti arendamist selleks olid kaasatud linna arhitektid ning Muinsuskaitseamet, kinnistu rekonstrueerimine planeeritud alustada 2023.a.

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

Perioodi 01.01.2021 - 31.12.2021 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Rolan Investment OÜ ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad:

- * BestCredit OÜ (Eesti) - 72,80% tütarettevõtte
- * Capital Gate Group OÜ (Eesti) - 80,00% tütarettevõtte
- * Purje Vara OÜ (Eesti) - 100,00% tütarettevõtte
- * Rolan Assets OÜ (Eesti) - 100,00% tütarettevõtte
- * CG 3 SPV OÜ (Eesti) - 31.12.2021 seisuga 0%, 2021.aastal omandas Capital Gate Group OÜ 100% selle ettevõtte osalust soetusmaksumusega 2500 eurot ning 2021.aastal ka müüs ettevõtte 2500 euroga. Tehingust ei tekkinud kasumeid ega kahjumeid.
- * VO Center OÜ (Eesti) - 100,00% Capital Gate Group OÜ tütarettevõtte, 2021.a omandati 100% ettevõtte osalusest, soetusmaksumus 2500 eurot.
- * House 174 OÜ (Eesti) - 31.12.2021 seisuga 0%, 2021.aastal müüs Capital Gate Group OÜ 100% selle ettevõtte osalust müügihinnaga 2500 eurot. Tehingust ei tekkinud kasumeid ega kahjumeid.
- * Woodpark SPV OÜ (Eesti) - 100,00% Capital Gate Group OÜ tütarettevõtte, 2021.a omandati 100% ettevõtte osalusest, soetusmaksumus 2500 eurot.

Rolan Investment OÜ kontserni kuuluvatel ettevõtetel on aastal 2022 plaanis jätkata oma põhitegevusega: suurendada laenuportelli nii projektide arenduste kui ka valmis objektide omandamiste finantseerimise teel; kaasata uusi partnereid oma projektidesse ning arendada oma ehitustegevust. Kontserni ettevõtted jälgivad tähelepanelikult ehitusturgudel toimuvat ning on vajadusel valmis suurendama ehitusalast tegevust, hoides ehituskulud enda arendusprojektides kontrolli all.

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 kinntab et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ning oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see ei avalda olulist mõju.

Kontserni ettevõtted on väga vähesel määral avatud intressimäärade riskidele, tagasihoidlikuks jääb ka EURIBORi tõusu mõju, arvestades ettevõtte ebaolulist võimendust.

Juhtkonna hinnangul puuduvad ettevõtete tegevusega seotud olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud. Sellegipoolest, arvestades kinnisvaraprojektides üha olulisemaks muutuvat ESG agendat, kaalub ettevõtte tõsiselt sellest poliitikast tulenevate tegevuste rakendamist ning enda arendatavates projektides arendamist.

Konsolideerimisgrupi kasum reinvesteeriakse. Dividendide näol jaotatakse üldjuhul vaid tütar- ja sidusettevõtetele laekunud dividendid.

Kontserni peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Puhaskasum (-kahjum)	1 384 093	883 261

Käibevara	13 721 477	30 997 402
Lühiajalised kohustised	13 995 858	48 639 076
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,98	0,64
Varad	74 488 111	74 964 270
Omakapital	11 337 384	9 954 832
Koguvara rentaablus ROA (%)	1,86%	1,18%
Omakapitali tootlus ROE (%)	12,21%	8,87%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

Koguvara rentaablus 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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 234 591	3 473 386	
Nõuded ja ettemaksed	8 910 364	27 524 016	2
Varud	1 576 522	0	3
Kokku käibevarad	13 721 477	30 997 402	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	114 857	120 532	5
Finantsinvesteeringud	31 000	31 000	
Nõuded ja ettemaksed	45 133 224	28 691 390	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 470 237	15 120 004	6
Materiaalsed põhivarad	17 316	3 942	
Kokku põhivarad	60 766 634	43 966 868	
Kokku varad	74 488 111	74 964 270	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 150 363	37 367 942	8
Võlad ja ettemaksed	8 845 495	11 271 134	9
Kokku lühiajalised kohustised	13 995 858	48 639 076	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	49 154 869	16 370 362	8
Kokku pikaajalised kohustised	49 154 869	16 370 362	
Kokku kohustised	63 150 727	65 009 438	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 587 137	8 712 856	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 373 081	877 822	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 160 218	9 790 678	
Vähemusosalus	177 166	164 154	
Kokku omakapital	11 337 384	9 954 832	
Kokku kohustised ja omakapital	74 488 111	74 964 270	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	751 367	369 750	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-628 472	-323 182	14
Brutokasum (-kahjum)	122 895	46 568	
Turustuskulud	-442 423	-469 610	15
Üldhalduskulud	-449 075	-326 504	16
Muud äritulud	306 832	241 830	13
Muud ärikulud	-108 551	-332 817	18
Äriksusum (kahjum)	-570 322	-840 533	
Intressikulud	-4 076 414	-4 122 518	19
Muud finantstulud ja -kulud	6 030 829	5 869 513	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 384 093	906 462	
Tulumaks	0	-23 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 384 093	883 261	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 373 081	877 822	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	11 012	5 439	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-570 322	-840 533	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 286	2 113	16
Muud korrigeerimised	675 303	49 420	5,18,20
Kokku korrigeerimised	677 589	51 533	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 361 038	-3 069 313	2
Varude muutus	-1 576 522	0	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	712 281	-50 706	9
Laekunud intressid	4 974 705	5 416 827	
Kokku rahavood äritegevusest	6 578 769	1 507 808	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-15 660	-2 468	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-249 817	-822 314	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-556	-5 000	5
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 231	2 508	5
Laekunud dividendid	43 655	72 433	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-221 147	-754 841	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 505 273	4 012 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 938 345	-1 031 691	
Makstud intressid	-7 163 345	-458 827	
Makstud dividendid	0	-411 807	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 596 417	2 109 675	
Kokku rahavood	-238 795	2 862 642	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 473 386	610 744	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-238 795	2 862 642	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 234 591	3 473 386	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	200 000	10 073 624	203 683	10 477 307
Vigade parandamise mõju	0	-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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 373 081	11 012	1 384 093
Muud muutused omakapitalis	0	-3 541	2 000	-1 541
31.12.2021	200 000	10 960 218	177 166	11 337 384

Täiendav informatsioon osakapitali kohta Lisas 11.

"Vigade parandamise mõju" rida sisaldab periodiseeritud nõuete allahindlused.

"Muud muutused" sisaldavad tehinguid vähemosalustega ning osaluste muutuste mõju 2020 ja 2021. aasta jooksul.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rolan Investment OÜ 2021. 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% tütarvõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarvõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarvõtte 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 tütarvõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarvõtte tulud ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarvõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) kajastatakse müügikuupäeva seisuga kasumi/kahjumina tütarvõtte müügist. Juhul, kui tütarvõtte osalised müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarvõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Vajadusel on tütarvõtte 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 01.01.2021-31.12.2021 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Rolan Investment OÜ ja tema tütarvõtte finantsnäitajad.

Rolan Investment OÜ emaettevõtte:

* BestCredit OÜ (Eesti) - 72,80% tütarvõtte

- * Capital Gate Group OÜ (Eesti) - 80,00% tütarettevõtte
- * Purje Vara OÜ (Eesti) - 100,00% tütarettevõtte
- * Rolan Assets OÜ (Eesti) - 100,00% tütarettevõtte
- * CG 3 SPV OÜ (Eesti) - 31.12.2021 seisuga 0%, 2021.aastal omandas Capital Gate Group OÜ 100% selle ettevõtte osalust soetusmaksumusega 2500 eurot ning 2021.aastal ka müüs ettevõtte 2500 euroga. Tehingust ei tekkinud kasumeid ega kahjumeid.
- * VO Center OÜ (Eesti) - 100,00% Capital Gate Group OÜ tütarettevõtte, 2021.a omandati 100% ettevõtte osalusest, soetusmaksumus 2500 eurot.
- * House 174 OÜ (Eesti) - 31.12.2021 seisuga 0%, 2021.aastal müüs Capital Gate Group OÜ 100% selle ettevõtte osalust müügihinnaga 2500 eurot. Tehingust ei tekkinud kasumeid ega kahjumeid.
- * Woodpark SPV OÜ (Eesti) - 100,00% Capital Gate Group OÜ tütarettevõtte, 2021.a omandati 100% ettevõtte osalusest, soetusmaksumus 2500 eurot.

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 Keskpanka valuutakurssi.

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

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

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsiväärtuse 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkust 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 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 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 2021.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 ilmsid 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	77 841	77 841	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	77 841	77 841	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 278	7 278	0	0	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 964	19 964	0	0	4
Laenunõuded	51 082 146	6 003 794	43 564 119	1 514 233	21
Muud nõuded	2 823 467	2 768 595	54 872	0	
Intressinõuded	2 813 467	2 758 595	54 872	0	21
Viitlaekumised	10 000	10 000	0	0	
Ettemaksed	26 592	26 592	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 592	3 592	0	0	
Muud makstud ettemaksed	23 000	23 000	0	0	
Deposiidid	6 300	6 300	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 043 588	8 910 364	43 618 991	1 514 233	

	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	4
Laenunõuded	53 592 058	24 928 308	27 767 161	896 589	21
Muud nõuded	2 446 090	2 418 450	27 640	0	
Intressinõuded	2 401 561	2 373 921	27 640	0	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	

Informatsioon laenunõuete tagatiste kohta on toodud Lisas 10.

31.12.2021 seisuga laenuõuded on summas 51 082 146 eurot (31.12.2020 53 592 058 eurot), laenu antud eurodes, maksetähajaga kuni 2035a. ja intressimääraga 5 - 12%.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Lõpetamata toodang	1 576 522	0	13
Kokku varud	1 576 522	0	

Seisuga 31.12.2021 varudes lõpetamata toodangu all kajastatud on kinnistu asukohaga Astangu 16, Tallinn, tegemist on arendusprojektiga, 2022.aastal on plaanis saada kortermaja ehitamiseks luba, korterite müük planeeritakse alustada 2023.aasta lõpuks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	5 374
Käibemaks	0	20 657	0	33
Üksikisiku tulumaks	0	4 745	0	3 770
Sotsiaalmaks	0	7 539	0	7 084
Kohustuslik kogumispension	0	272	0	255
Töötuskindlustusmaksed	0	361	0	306
Ettemaksukonto jääk	19 964		13 287	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 964	33 574	13 287	16 822

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 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	100	60
16121326	House 174 OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	0
14166448	Merirahu Residence OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	9.24	0
11369122	Park Plaza OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	5.44	11
14580159	Rolan Assets OÜ	Eesti	Nõustamine	100	100
12459643	Vienna Holding OÜ	Eesti	Investeerimine	35	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2021
Novira Tartu mnt 83 OÜ	5 000	0	0	0	5 000
Graben Holding OÜ	5 000	0	0	0	5 000
Novira Holding AS	101 277	0	0	0	101 277
Luha Homes OÜ	2 500	0	-1 000	0	1 500
House 174 OÜ	2 500	0	0	-2 500	0
Merirahu Residence OÜ	231	0	-231	0	0
Park Plaza OÜ	544	556	0	0	1 100
Rolan Assets OÜ	2 500	0	0	-2 500	0
Vienna Holding OÜ	980	0	0	0	980
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	120 532	556	-1 231	-5 000	114 857

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Park Plaza OÜ	5.56	22.06.2021	556

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Luha Homes OÜ	40	1 000	0
Merirahu Residence OÜ	9.24	231	0

Muude muutuste all kajastatud on ettevõtted mis olid tütarettevõtetesse ümberklassifitseeritud.

2020.aastal omandatud osalused tütarettevõtetes Luha Homes OÜ ja House 174 OÜ. Seisuga 31.12.2020 ettevõtted Rolan Assets OÜ, Luha Homes OÜ ja House 174 OÜ ei konsolideerita kuna tütarettevõtted on väikesed ning nende bilansimahud ja käibed kokku on vähem kui 5% emaettevõtte bilansimahust.

Seisuga 31.12.2021 Luha Homes OÜ ei konsolideerita kuna tütarettevõtte on väike ning bilansimaht ja käive kokku on vähem kui 5% emaettevõtte bilansimahust. Rolan Assets OÜ kajastatud kui tütarettevõtte ning konsolideeritud.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	14 160 000
Ostud ja parendused	822 314
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	137 690
31.12.2020	15 120 004
Ostud ja parendused	249 817
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	101 616
Ümberliigitamised	-1 200
31.12.2021	15 470 237

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	408 776	122 226
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-478 896	-166 830

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 31.12.2021 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust mõistliku kulu ja pingutusega hinnata ning juhtkonna otsusega on varasem õiglase väärtus loetud uueks soetusmaksumuseks.

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

Täiendav informatsioon on toodud Lisades 7,12,13 ja 18.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	408 776	122 226	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	6 000	6 000	
1-5 aasta jooksul	12 000	12 000	

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	14 320 000	14 320 000	
Kokku	14 320 000	14 320 000	

2013. aastast on üürile antud kinnisvarainvesteering asukohaga Rävälä 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.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	5 150 363	5 150 363			5,25%+6kuu Euribor - 12%	EUR	2022	
Lühiajalised laenud kokku	5 150 363	5 150 363						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	49 154 869	0	49 154 869	0	6,5%-10%	EUR	2025-2031	
Pikaajalised laenud kokku	49 154 869	0	49 154 869	0				
Laenukohustised kokku	54 305 232	5 150 363	49 154 869	0				21

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	37 367 942	37 367 942			6-12%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	37 367 942	37 367 942						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	16 370 362	0	16 370 362	0	6,5%-12%	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	16 370 362	0	16 370 362	0				
Laenukohustised kokku	53 738 304	37 367 942	16 370 362	0				21

Lisainfot tagatiste kohta vt. Lisa 10.

2022. aastal refinantseeriti COOP Panga laen (31.12.2021 seisuga kajastatud lühiajalise laenuna 4 000 000 eurot) ning laenu uus tagasimakse tähtaeg on 10.01.2024.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	635 589	635 589	
Võlad töövõtjatele	24 545	24 545	
Maksuvõlad	33 574	33 574	4
Muud võlad	8 064 549	8 064 549	
Intressivõlad	8 018 041	8 018 041	
Muud viitvõlad	46 508	46 508	
Saadud ettemaksed	76 147	76 147	
Deposiidid	11 091	11 091	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 845 495	8 845 495	
	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	4
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	

Seisuga 31.12.2021 on kontserni bilansis kajastatud intressivõlad summas 8 069 030 eurot (31.12.2020: 11 155 961 eurot), nendest 5 117 619 eurot intressivõlad seotud osapoolte ees, 31.12.2020: 4 391 280 eurot (Lisa 21).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 742 689	7 672 542
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 185 672	1 918 136
Seatud hüpoteek	9 200 000	5 200 000
Kokku tingimuslikud kohustised	20 128 361	14 790 678
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid ja käendused	3 398 970	3 059 340
Laenu nõuete tagatiseks panditud varad (seatud hüpoteek)	13 134 267	17 388 033
Kokku tingimuslikud varad	16 533 237	20 447 373

Laenuandja kasuks on seatud nõuete pant ning hüpoteegid kokku summas 13 134 267, s.h. kontserni ettevõtte kasuks panditud 3-ndate isikute

kuuluvad varade kogusummas 1 375 141 eurot ja muud laenuõuete tagatiseks pandud varad summas 11 759 126 eurot (Lisa 2).

2020.aastal saadud pangalaen summas 4 000 000 eurot, intressimääraga 5,25% + 6 kuu Euribor, hüpoteegi summa panga kasuks on 9 200 000 eurot (Lisa 8).

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	200 000	200 000
Osade arv (tk)	2	2

Rolan Investment OÜ osade nimiväärtused seisuga 31.12.2021:

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

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)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	751 367	369 750	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	751 367	369 750	
Kokku müügitulu	751 367	369 750	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kõrvalkulude edasiarveldamine	55 081	171 896	
Renditulu	408 776	122 226	6
Nõustamisteenused	148 581	0	
Lepingutasu	78 392	75 628	
Müüdud kaubad	60 537	0	
Kokku müügitulu	751 367	369 750	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	201 196	137 690	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	21 230	0	
Lepingutasud	14 180	102 760	
Muud äritulud	70 000	0	
Muud	226	1 380	
Kokku muud äritulud	306 832	241 830	

Muud äritulud sisaldavad 70 000 eurot, mis on seotud varudes kajastatud vara ümberhindlusega ettevõttes, mis müüdi vahetult enne bilansipäeva kontsernist välja (Lisa 3).

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Kliendi tuvastamine	-84 540	-131 441
Riigilõivud ja notaritasud	0	-3 236
Soojusenergia	-379 735	-133 628
Veevarustusteenused	-54 736	-29 212
Haldusteenused	-54 461	-25 665
Ostetud hotellivara	-55 000	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-628 472	-323 182

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tööjõukulud	-268 721	-297 832	17
Ostetud teenused	-173 702	-171 778	
Kokku turustuskulud	-442 423	-469 610	

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	-31 715	-39 672	
Transpordikulud	-28	0	
Mitmesugused bürookulud	-146 280	-49 651	
Lähetuskulud	-42 534	-46 112	
Koolituskulud	-1 230	-4 371	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 236	0	
Tööjõukulud	-108 272	-29 565	17
Amortisatsioonikulu	-2 286	-2 113	
Muud	-14 430	-28 745	
Ostetud teenused	-86 351	-126 275	
Kindlustus	-6 713	0	
Kokku üldhalduskulud	-449 075	-326 504	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	-277 964	-244 288	15,16
Sotsiaalmaksud	-97 978	-81 984	
Puhkuse reserv	-1 052	1 123	
Kokku tööjõukulud	-376 994	-325 149	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	18	

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-99 580	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 765	0	
Lepingutasu	-500	-65 666	
Nõuete allahindlus	0	-263 306	
Muud	-6 706	-3 845	
Kokku muud ärikulud	-108 551	-332 817	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-4 076 414	-4 122 518
Kokku intressikulud	-4 076 414	-4 122 518

Seotud osapoolte laenudelt arvestatud intressid summas 3 634 963 eurot (2020: 3 664 323 eurot; Lisa 21).

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulud	5 185 105	5 634 530	
Sidusettevõtte väärtuse üleshindlus	0	2 508	
Saadud dividendid	43 645	72 433	
Sidusettevõtetelt saadud tulu	14	160 042	21
Kasum saadud nõuete müügist	802 065	0	21
Kokku muud finantstulud ja -kulud	6 030 829	5 869 513	

Seotud osapooltele arvestatud intressid summas 4 128 701 eurot (2020: 3 741 674 eurot; Lisa 21).

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	2 124 076	16 602 464
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 794 321	11 651 015
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 918 397	28 253 479
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 000	37 469 082
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 000	120 000
Kokku laenukohustised	217 000	37 589 082
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 006 775	11 146 286

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	463	0
Kokku võlad ja ettemaksed	8 007 238	11 146 286

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	24 722 288	15 570 288
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	15 851 489	5 248 100
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 573 777	20 818 388
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	46 098 000	9 298 000
Kokku laenukohustised	46 098 000	9 298 000
Võlad ja ettemaksed		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 882 999	6 755 006

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	27 387 721	11 808 607	7 705 150	31 491 178	3 189 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 149 385	1 963 800	140 000	11 973 185	552 174
Kokku antud laenud	37 537 106	13 772 407	7 845 150	43 464 363	3 741 674

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	31 491 177	10 158 000	15 478 765	26 170 413	3 068 294
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 973 186	4 107 129	472 632	15 607 682	1 060 407
Kokku antud laenud	43 464 363	14 265 129	15 951 397	41 778 095	4 128 701

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	47 137 082	0	470 000	46 767 082	3 643 009
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	350 000	0	130 000	120 000	21 314
Kokku laenukohustised	47 487 082	0	600 000	46 887 082	3 664 323

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 767 082	81 000	629 082	46 219 000	3 627 400
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 000	26 000	50 000	96 000	7 293
Kokku laenukohustised	46 887 082	107 000	679 082	46 315 000	3 634 693

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	127 256	13 846
Kokku müüdnud	127 256	13 846

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	339 916	211 719
Kokku ostetud	339 916	211 719

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	80 858	85 808

Juhatuse liikmetele 2021.aastal lahkumishüviti ei ole määratud, kuid juhatuselepingute põhjal lahkumishüvitis juhatuse liikmete on 6 kuu tasu ulatuses.

2021.aastal sidusettevõtte poolt saadud dividendid summas 43 645 eurot (2020.a 72 433 eurot) ning seotud osapooltelt nõuete müügist saadud kasum summas 801 754 eurot (Lisa 20).

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%).

2021.a jooksul antud laenude summa sisaldab 361 tuhat eurot nõuet ettevõtte vastu, mis 31.12.2020 oli kontserni ettevõtte, kuid 2021.a müüdi grupist välja, mille järel klassifitseeriti see nõudeks seotud osapoolle vastu.

Täiendav informatsioon on toodud lisades 2, 8, 9, 19, 20.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see võib avaldada kaudset mõju ettevõtte tegevusele, oleme seda mõju arvesse võtnud raamatupidamise aastaruande ja tegevusaruande koostamisel. Kehtestatud sanktsioonid on nii Eesti kui ka Läti ehitusturgudel tekitanud nii tööjõu kui ka materjalide puuduse. Energia- ja materjalide järsu hinnatõusu tõttu läheb ehitus märgatavalt kallimaks.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 643 364	3 309 808
Nõuded ja ettemaksed	10 451 066	27 059 395
Kokku käibevarad	13 094 430	30 369 203
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 064 593	3 393 217
Nõuded ja ettemaksed	51 154 348	36 186 241
Kinnisvarainvesteeringud	320 000	320 000
Kokku põhivarad	56 538 941	39 899 458
Kokku varad	69 633 371	70 268 661
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	30 000	37 230 000
Võlad ja ettemaksed	8 009 574	11 160 855
Kokku lühiajalised kohustised	8 039 574	48 390 855
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	46 098 000	9 298 000
Kokku pikaajalised kohustised	46 098 000	9 298 000
Kokku kohustised	54 137 574	57 688 855
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 379 806	9 752 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 915 991	2 627 401
Kokku omakapital	15 495 797	12 579 806
Kokku kohustised ja omakapital	69 633 371	70 268 661

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	15 827	6 000
Brutokasum (-kahjum)	15 827	6 000
Turustuskulud	-15 659	-49 064
Üldhalduskulud	-101 271	-101 887
Muud äritulud	226	1 380
Muud ärikulud	-97	-2 727
Kokku ärikasum (-kahjum)	-100 974	-146 298
Intressikulud	-3 601 440	-3 664 323
Muud finantstulud ja -kulud	6 618 405	6 438 022
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 915 991	2 627 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 915 991	2 627 401

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-100 974	-146 298
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	687 694	-49 557
Kokku korrigeerimised	687 694	-49 557
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 469 306	-797 694
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 348	-7 669
Laekunud intressid	4 392 498	4 737 553
Kokku rahavood äritegevusest	6 445 176	3 736 335
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-500	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	231	0
Laekunud dividendid	43 655	147 083
Kokku rahavood investeerimistegevusest	43 386	147 083
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-400 000	-600 000
Makstud intressid	-6 755 006	0
Makstud dividendid	0	-383 560
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 155 006	-983 560
Kokku rahavood	-666 444	2 899 858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 309 808	409 950
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-666 444	2 899 858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 643 364	3 309 808

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	200 000	10 135 965	10 335 965
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 915 991	2 915 991
31.12.2021	200 000	15 295 797	15 495 797
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-5 064 592	-5 064 592
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	729 013	729 013
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	200 000	10 960 218	11 160 218

Lisa 27 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte juhtkond kinnitab, et vaatamata sellele et aruandeperioodil lühiajalised kohustised ületavad käibevarasid (seisuga 31.12.2021 käibevara kokku on 13 721 477 eurot ja lühiajalised kohustused kokku on 13 995 858 eurot) on ettevõtte jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve. 31. detsember 2021 seisuga lühiajalised kohustused tulenevad olulises osas pangalaenust COOP Pank AS-ilt summas 4 000 000 eurot, mille tagasimakse tähtaeg on bilansipäevajärgselt pikendatud kuni 2024. aasta jaanuarini.

2022. ning 2023. aastatel tagastatakse OÜ-le Rolan Investment pikaajalised laenuõuded seotud ettevõtelt, mis on seotud lõpetatud projektidega. Seetõttu loeb juhatus OÜ Rolan Investment tegevust jätkusuutlikuks ning kohustuste täitmisega ettevõttel raskusi ei teki. Vajadusel on ettevõtte omanikud valmis nende ees olevate lühiajaliste laenukohustiste tähtaegsidi pikendada.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.10.2022

Rolan Investment OÜ (registrikood: 12104532) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATIANA FILIPPOVA	Management board member	07.10.2022
SERGEY KOLESNIKOV	Management board member	07.10.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rolan Investment OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Rolan Investment OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 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 2021;
- 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 2021 on konsolideeritud bilansis ja emaettevõtte konsolideerimata bilansis laenu- ja intressinõuded summas 4,1 miljonit eurot, millest 2,3 miljoni euro osas nõudeid enam ei eksisteeri ning 1,8 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 2021 seisuga ülehinnatud summas kuni 4,1 miljonit eurot, eelmiste perioodide jaotamata kasum ülehinnatud summas kuni 3,7 miljonit eurot ning aruandeperioodi kasum ülehinnatud summas kuni 0,4 miljonit eurot. Meie poolt väljastatud vandeaudiitori aruanne 2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 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 märkusega arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Etikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise etikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud etikaalased 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 arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

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.

Tegevusaruande osas teostasime ka auditortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- selle majandusaasta tegevusaruandes toodud informatsioon, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. 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 kavatsab 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 mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri 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 märkimisväärselt 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 tõendusmaterjalile. 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, millelega 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

Toomas-Hendrik Parts

Vandeaudiitor, litsents nr 689

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116, Tallinn

7. oktoober 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Rolan Investment OÜ (registrikood: 12104532) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	07.10.2022
TOOMAS-HENDRIK PARTS	Vandeaudiitor	07.10.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 587 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 373 081
Kokku	10 960 218
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 960 218
Kokku	10 960 218

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 587 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 373 081
Kokku	10 960 218
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 960 218
Kokku	10 960 218

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	15827	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