

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Rocca Investments AS

registrikood: 10308934

tänava/talu nimi, Kopli tn 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: tarvo@tolaram.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

2023. aastal jätkas Rocca Investments AS oma tavapärase majandustegevusega, st. hoone haldamise ja pindade üürimisega.

Aasta teisel poolel paigaldati hoone katusele päikesepark võimsusega 100 kW, mis toodab roheenergiat maja üürnike vajaduste katmiseks.

Rocca Investments AS-i müügitulu 2023. aastal oli 991,3 tuhat Eurot (2021: 962,1 tuhat Eurot). Renditulu moodustas 85% (2022: 80%) ning teenuste müük 15% kogutulust (2022: 20%). 2023. aastat lõpetas Rocca Investments AS netokasumiga 56,6 tuhat Eurot (2022: 312,5 tuhat Eurot), mis sisaldas endas ka kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutuse kahjumit summas -879,0 tuhat Eurot (2022: -148,9 tuhat Eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kuna 2023. aasta lõpus lõpetas ankurüürnik üürilepingu, on ettevõttel kavas järgmisel aastal leida üürnike vabaks saanud pindadele ning paralleelselt jätkata hoone igapäevast haldamist ja administreerimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	444 205	8 668	2
Nõuded ja ettemaksed	25 731	35 798	3
Kokku käibevarad	469 936	44 466	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 550 000	12 429 000	5
Materiaalsed põhivarad	109 297	8 764	6
Immateriaalsed põhivarad	3 115	3 830	7
Kokku põhivarad	11 662 412	12 441 594	
Kokku varad	12 132 348	12 486 060	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	138 792	138 091	10
Kokku lühiajalised kohustised	138 792	138 091	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 730 000	5 141 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	4 730 000	5 141 000	
Kokku kohustised	4 868 792	5 279 091	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 597 791	1 597 791	13
Oma aktsiad	-476 200	-476 200	
Kohustuslik reservkapital	159 780	159 780	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 925 598	5 613 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 587	312 512	
Kokku omakapital	7 263 556	7 206 969	
Kokku kohustised ja omakapital	12 132 348	12 486 060	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	991 332	962 062	14
Muud äritulud	434 602	183	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-159 734	-224 443	16
Mitmesugused tegevuskulud	-26 529	-3 271	17
Tööjõukulud	-736	-9 567	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 276	-3 378	6,7
Muud ärikulud	-884 033	-148 934	19
Ärikasum (kahjum)	349 626	572 652	
Intressitulud	6	3	
Intressikulud	-293 045	-260 143	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 587	312 512	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 587	312 512	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rocca Investments AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse Standardile.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

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

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

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

Raha

Finantsinstrumendid jagunevad alljärgnevalt:

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

Sisseseade ja masinad: 5 aastat

Muu inventar ja seadmed: 5-10 aastat

Immateriaalne põhivara

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

Rendid

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

Äriühing liisinguvõtjana

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

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

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

Äriühing liisinguandjana

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

Äriühing ei anna vara rendile kapitalirendi korras.

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

Tulud

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

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

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

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

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

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

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

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

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

HILISEMAD SÜNDMUSED

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod pangas	444 205	8 668
Kokku raha	444 205	8 668

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 609	22 609	
Nõuded seotud osapoolte vastu	441	441	21
Ettemaksed	2 681	2 681	
Tulevaste perioodide kulud	2 681	2 681	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 731	25 731	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	30 484	30 484	
Ettemaksed	5 314	5 314	
Tulevaste perioodide kulud	5 314	5 314	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 798	35 798	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 007	13 475
Üksikisiku tulumaks		325
Erisoodustuse tulumaks	83	
Sotsiaalmaks		544
Töötuskindlustusmaksed		40
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 090	14 384

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	12 050 000
Ostud ja parendused	527 934
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-148 934
31.12.2022	12 429 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-879 000
31.12.2023	11 550 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	991 145	946 780
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-160 102	-229 226

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoone aadressil Paldiski mnt. 96, Tallinn.

Aastatel 2019-2022 on renoveerimistöde rahastamiseks võetud emaaetevõtte kaudu renoveerimislaen SEB pangalt. Pangalaenu tagatiseks on ühishüpoteek Paldiski mnt. 96 hoonele ju muule emaaetevõtte varale.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.12.2023 vastab kinnisvaraeksperti OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt leitud väärtusele. Ümberhindamisel tekkinud kahjum õiglase väärtuse muutusest kokku summas -879 000 eurot kanti muude ärikuludesse (Lisa 19).

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
		Muud materiaalsed põhivarad		
	Muud masinad ja seadmed		Ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus		4 334	6 776	11 110
Akumuleeritud kulum		-906		-906
Jääkmaksumus		3 428	6 776	10 204
Ostud ja parendused		8 000	1 694	9 694
Muud ostud ja parendused		8 000	1 694	9 694
Amortisatsioonikulu		-2 664		-2 664
Ümberliigitamised			-8 470	-8 470
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega			-8 470	-8 470
31.12.2022				
Soetusmaksumus		12 334		12 334
Akumuleeritud kulum		-3 570		-3 570
Jääkmaksumus		8 764		8 764
Ostud ja parendused	97 097	7 997		105 094
Muud ostud ja parendused	97 097	7 997		105 094
Amortisatsioonikulu	-1 365	-3 196		-4 561
31.12.2023				
Soetusmaksumus	97 097	20 331		117 428
Akumuleeritud kulum	-1 365	-6 766		-8 131
Jääkmaksumus	95 732	13 565		109 297

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	7 145	7 145
Akumuleeritud kulum	-2 600	-2 600
Jääkmaksumus	4 545	4 545
Amortisatsioonikulu	-715	-715
31.12.2022		
Soetusmaksumus	7 145	7 145
Akumuleeritud kulum	-3 315	-3 315
Jääkmaksumus	3 830	3 830
Amortisatsioonikulu	-715	-715
31.12.2023		
Soetusmaksumus	7 145	7 145
Akumuleeritud kulum	-4 030	-4 030
Jääkmaksumus	3 115	3 115

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	838 957	766 326
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	11 550 000	12 429 000
Kokku	11 550 000	12 429 000

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	4 730 000			4 730 000	6,323%	EUR	31.12.2039	21
Pikaajalised laenud kokku	4 730 000			4 730 000				
Laenukohustised kokku	4 730 000			4 730 000				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	5 141 000			5 141 000	5%	EUR	31.12.2039	21
Pikaajalised laenud kokku	5 141 000			5 141 000				
Laenukohustised kokku	5 141 000			5 141 000				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 328	19 328	11
Maksuvõlad	14 090	14 090	4
Saadud ettemaksed	105 374	105 374	
Muud saadud ettemaksed	105 374	105 374	
Kokku võlad ja ettemaksed	138 792	138 792	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 328	20 328	11
Võlad töövõtjatele	433	433	
Maksuvõlad	14 384	14 384	4
Saadud ettemaksed	102 946	102 946	
Muud saadud ettemaksed	102 946	102 946	
Kokku võlad ja ettemaksed	138 091	138 091	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 332	18 502	
Võlad seotud osapooltele	1 996	1 826	21
Kokku võlad tarnijatele	19 328	20 328	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 785 749	4 740 479
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 196 437	1 185 119
Kokku tingimuslikud kohustised	5 982 186	5 925 598

Ariühingul ei ole 31. detsembri 2023 ja 31. detsembri 2022 seisuga muid kapitali ega lepingulisi kohustusi peale nende, mis on käesolevas aruandes märgitud.

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

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	1 597 791	1 597 791
Aktsiate arv (tk)	1 597 791	1 597 791
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	991 332	962 062
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	991 332	962 062
Kokku müügitulu	991 332	962 062
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	838 957	766 326
Enda kinnisvara käitus	152 187	180 454
Muud tulud	188	15 282
Kokku müügitulu	991 332	962 062

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	434 602	0
Muud	0	183
Kokku muud äritulud	434 602	183

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	291
Müügi eesmärgil ostetud teenused	149 078	181 631
Jooksva remondi kulud	6 699	2 885
Maaklerite vahendustasud	0	35 683
Maamaks	3 957	3 953
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	159 734	224 443

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	1 023	480
Notari ja õigusabikulud	780	0
Panga teenustasud, panga lepingutasud ja väärtpaberikeskuse tasud	872	866
Auditeerimiskulud	2 625	1 925
Projektide, konsultatsioonide ja eksperthinnangute kulud	500	0
Reklaami ja marketingu kulud	93	0
Hoone fassaadi kaunistuskulud	2 066	0
Vastuvõtukulud ja erisoodustused	18 570	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 529	3 271

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	550	7 150
Sotsiaalmaksud	186	2 417
Kokku tööjõukulud	736	9 567
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	879 000	148 934
Ettevõtte tulumaks	4 691	0
Muud	342	0
Kokku muud ärikulud	884 033	148 934

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	293 045	260 143	21
Kokku intressikulud	293 045	260 143	

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus	Pravi Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaeetevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	441	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	441	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 996	1 826	11
Kokku võlad ja ettemaksed	1 996	1 826	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaetevõtja	4 730 000	5 141 000	9
Kokku laenukohustised	4 730 000	5 141 000	
Võlad ja ettemaksed			
Kokku võlad ja ettemaksed	4 730 000	5 141 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaetevõtja	4 793 200	482 802	-135 002	5 141 000	260 143	20
Kokku laenukohustised	4 793 200	482 802	-135 002	5 141 000	260 143	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaetevõtja	5 141 000	83 000	-494 000	4 730 000	293 045	20
Kokku laenukohustised	5 141 000	83 000	-494 000	4 730 000	293 045	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 708	
Kokku müüdid	7 708	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 949	19 156
Kokku ostetud	21 949	19 156

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2024

Rocca Investments AS (registrikood: 10308934) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	16.04.2024
TARVO TEDER	Juhatuse liige	16.04.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rocca Investments AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Rocca Investments AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

16.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Rocca Investments AS (registrikood: 10308934) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	16.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 925 598
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 587
Kokku	5 982 185
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 982 185
Kokku	5 982 185

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 925 598
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 587
Kokku	5 982 185
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 982 185
Kokku	5 982 185

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	991145	99.98%	Jah

Sidevahendid

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