

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 07.12.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Rolestone Investeeringud OÜ

registrikood: 11793541

tänavanimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 84A-M302

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10112

telefon: +372 6309178

e-posti aadress: property@capmill.eu

veebilehe aadress: www.capitalmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Osaühing Rolestone Investeeringud asutati 07.12.2009 ning ettevõtte esimene majandusaasta kestis 07.12.2009 - 31.12.2010.

Osaühing tegeles aruandeaasta jooksul investeerimisega Eesti ettevõtetesse. Peamised investeerimisobjektid on kommertsinnisvara sektoris tegutsevad ettevõtted. Aasta jooksul omandati osalused 8 ettevõttes ning anti neile laenu investeeringute teostamiseks. Tegevuseks vajalikke laenuvahendeid kaasati emaettevõttelt. Aasta lõpu seisuga oli osaühingu investeerimisportfelli maht 133 miljonit krooni.

Osaühingul müügitulu puudub, peamised tulud ja kulud on seotud laenuintressidega.

Aastal 2011 kavatseb osaühing senist tegevust jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	07.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 629 405	40 000	
Nõuded ja ettemaksed	8 147 261	0	2
Kokku käibevara	10 776 666	40 000	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	12 271 796	0	3
Nõuded ja ettemaksed	120 651 129	0	4
Kokku põhivara	132 922 925	0	
Kokku varad	143 699 591	40 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 174 013	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	6 174 013	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	135 527 476	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	135 527 476	0	
Kokku kohustused	141 701 489	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 958 102	0	
Kokku omakapital	1 998 102	40 000	
Kokku kohustused ja omakapital	143 699 591	40 000	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	07.12.2009 - 31.12.2010	07.12.2009 - 07.12.2009	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-21 402	0	
Ärikasum (-kahjum)	-21 402	0	
Finantstulud ja -kulud	1 979 504	0	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 958 102	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 958 102	0	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	07.12.2009 - 31.12.2010	07.12.2009 - 07.12.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-21 402	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	949	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-20 453	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-11 200 136	0	
Antud laenud	-160 270 949	0	
Antud laenude tagasimaksed	38 548 160	0	
Laekunud intressid	5 307	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-132 917 618	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	135 527 476	0	6
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	40 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	135 527 476	40 000	
Kokku rahavood	2 589 405	40 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 000	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 589 405	40 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 629 405	40 000	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
07.12.2009	0	0	0
Emiteeritud osakapital	40 000	0	40 000
07.12.2009	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	1 958 102	1 958 102
31.12.2010	40 000	1 958 102	1 998 102

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Rolestone Investeeringud (edaspidi: osaühing) on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud ettevõtte.

Osaühingu 31.12.2010 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte on otsustanud mitte koostada kontserni majandusaasta aruannet.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole viidet mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Aruande koostamisel on kasutusel raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande vorm nr 1 ning rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil.

Alljärgnevalt on toodud peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati käesoleva aruande koostamisel.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustuste ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustuste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mittemonetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest.

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvad äriühendused. Ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust selle soetusmaksumuses.

Sidus- ja tütarettevõtjate aktsiad ja osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Sidus- ja tütarettevõtjate aktsiad ja osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Intressi mittekanvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtjani jäänud perioodi jooksul. Esmene ümberhindlus nüüdisväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Intressikanvad pangalaenud, arvelduskrediidid, muud laenud ja emiteeritud võlakirjad kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus alget soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksete ning algse soetusmaksumuse ja lunastamismaksumuse vahelise kumulatiivse amortisatsiooniga (ainult võlakirjade korral). Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Intressi mittekanvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse kohustuse tekkimisel nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse kohustuse maksimistähtjani jäänud perioodi jooksul. Esmene ümberhindlus nüüdisväärtusesse kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" ning edasine kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st. müüdüd kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	07.12.2009
Muud nõuded	128 798 390	0
Laenunõuded	120 651 129	0
Intressinõuded	8 147 261	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	128 798 390	0

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			06.12.2009	31.12.2010
Rannarootsi Ärikeskus OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvara üürileandmine ja haldus	0	100
Ust-Narva Investeeringud OÜ	Eesti Vabariik	Puhkemajade haldamine	0	90
Telefonimport OÜ	Eesti Vabariik	Telekommunikatsiooniseadmete müük	0	100
Fenmarc Grupp OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvara üürileandmine ja haldus	0	100
SM Property Neli OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvara üürileandmine ja haldus	0	100
Mai Keskus OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvara üürileandmine ja haldus	0	100
EstBKN Grupp OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvara üürileandmine ja haldus	0	100
Sweethome OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvara üürileandmine ja haldus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	06.12.2009	Omandamine	31.12.2010
Rannarootsi Ärikeskus OÜ	0	10 625 696	10 625 696
Ust-Narva Investeeringud OÜ	0	36 000	36 000
Telefonimport OÜ	0	40 000	40 000
Fenmarc Grupp OÜ	0	1 407 000	1 407 000
SM Property Neli OÜ	0	40 000	40 000
Mai Keskus OÜ	0	42 900	42 900
EstBKN Grupp OÜ	0	40 200	40 200
Sweethome OÜ	0	40 000	40 000
Kokku:		12 271 796	12 271 796

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Rannarootsi Ärikeskus OÜ	100	01.04.2010	10 625 696
Ust-Narva Investeeringud OÜ	90	22.01.2010	36 000
Telefonimport OÜ	100	22.01.2010	40 000
Fenmarc Grupp OÜ	100	01.04.2010	1 407 000
SM Property Neli OÜ	100	22.01.2010	40 000
Mai Keskus OÜ	100	10.05.2010	42 900
EstBKN Grupp OÜ	100	29.01.2010	40 200
Sweethome OÜ	100	12.11.2010	40 000

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	120 651 129	0	120 651 129	0
Intressinõuded	8 147 261	8 147 261	0	0
Kokku muud nõuded	128 798 390	8 147 261	120 651 129	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	07.12.2009
Muud võlad	6 174 013	0
Intressivõlad	6 173 063	0
Muud viitvõlad	950	0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 174 013	0

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringulaen	135 527 476	0	135 527 476	0	10%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	135 527 476	0	135 527 476	0		
Laenukohustused kokku	135 527 476	0	135 527 476	0		

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	07.12.2009 - 31.12.2010	07.12.2009 - 07.12.2009
Intressitulud	8 256 823	0
Intressitulu hoiustelt	5 307	0
Intressitulu laenudelt	8 251 516	0
Intressikulud	-6 277 319	0
Intressikulu laenudelt	-6 277 319	0
Kokku finantstulud ja -kulud	1 979 504	0

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	07.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	520 508	0
Kokku tingimuslikud kohustused	520 508	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rolestone Enterprises Ltd
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Küpros

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		07.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	141 700 539	0	0
Tütarettevõtjad	12 879 891	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Rolestone Investeeringud OÜ (registrikood: 11793541) 07.12.2009 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	19.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	07.12.2009 - 31.12.2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 958 102
Kokku	1 958 102
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 954 102
Kokku	1 958 102

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 958 102
Kokku	1 958 102
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 954 102
Kokku	1 958 102

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roleston Enterprises Limited		89 Kennedy, 2nd Floor, Off. 201 Nicosia, Küpros	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6309178
E-posti aadress	property@capmill.eu
Veebilehe aadress	www.capitalmill.eu