

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** Rubin Invest OÜ

**registrikood:** 12301126

**tänav a nimi, maja number:** Tartu mnt 14

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10117

**telefon:** +372 6631640

**e-posti aadress:** erel@erel.ee

## 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 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Rubin Invest OÜ on 2012.aastal asutatud ettevõtte, mille peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ja kinnisvara üürileandmine.

Ettevõttes ei olnud töötajaid. Samuti ei arvestatud juhatuse liikmetele tasusid ega muid soodustusi.

Ettevõtte plaanib jätkata samal tegevusalal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevara                                    |                |                |
| Raha                                         | 1 644          | 2 799          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>1 644</b>   | <b>2 799</b>   |
| Põhivara                                     |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 784 000        | 784 000        |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>784 000</b> | <b>784 000</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>785 644</b> | <b>786 799</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |
| Kohustused                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 800            | 0              |
| Võlad ja ettemaksed                          | 431            | 424            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 231</b>   | <b>424</b>     |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 750 400        | 773 500        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>750 400</b> | <b>773 500</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>751 631</b> | <b>773 924</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 10 375         | 0              |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 21 138         | 10 375         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>34 013</b>  | <b>12 875</b>  |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>785 644</b> | <b>786 799</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013          | 12.06.2012 -<br>31.12.2012 |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Müügitulu                                   | 26 678        | 11 116                     |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -100          | 0                          |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -4 749        | -741                       |
| Tööjõukulud                                 | -458          | 0                          |
| Muud ärikulud                               | -233          | 0                          |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>21 138</b> | <b>10 375</b>              |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>21 138</b> | <b>10 375</b>              |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>21 138</b> | <b>10 375</b>              |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2013           | 12.06.2012 -<br>31.12.2012 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                            |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 21 138         | 10 375                     |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 7              | 424                        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>21 145</b>  | <b>10 799</b>              |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                |                            |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -23 100        | -10 500                    |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-23 100</b> | <b>-10 500</b>             |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                            |
| Saadud laenud                                         | 800            | 0                          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>800</b>     | <b>0</b>                   |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-1 155</b>  | <b>299</b>                 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 2 799          | 2 500                      |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-1 155</b>  | <b>299</b>                 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 1 644          | 2 799                      |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku  |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |        |
| <b>12.06.2012</b>              | 2 500                       |                             | 2 500  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 10 375                      | 10 375 |
| <b>31.12.2012</b>              | 2 500                       | 10 375                      | 12 875 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 21 138                      | 21 138 |
| <b>31.12.2013</b>              | 2 500                       | 31 513                      | 34 013 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Rubin Invest OÜ 2013.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77, ning kuni 31.12.2005 maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2013       | 12.06.2012 -<br>31.12.2012 |
|--------------------------|------------|----------------------------|
| Palgakulu                | 342        | 0                          |
| Sotsiaalmaksud           | 116        | 0                          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>458</b> | <b>0</b>                   |

Ettevõtte ei olnud töötajaid, ühekordselt telliti tõlketeenust töövõtulepinguga.

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.12.2015

**Rubin Invest OÜ (registrikood: 12301126) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll      | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|-------------------------|----------------------|
| RICCARDO LELMI     | Management board member | 17.03.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 10 375        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 21 138        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>31 513</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 31 513        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>31 513</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 10 375        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 21 138        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>31 513</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 31 513        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>31 513</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 26678           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Lavinia Martelli | 21.01.1983                                | Itaalia           | 2500 EUR                     |

## Sidevahendid

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Liik            | Sisu         |
| Telefon         | +372 6631640 |
| E-posti aadress | erel@erel.ee |