

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Rukkiveski Arendus OÜ

registrikood: 12546402

tänav a nimi: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

telefon: +372 6264200

e-posti aadress: info@usre.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond 2023

Maailma majandusaktiivsus on 2023.a. vähenenud ja seda peamiselt arenenud riikides. Kasvu pidurdas intressimäärade tõus ning keskpankade karmima rahastuspoliitika jätkumine, aga ka üldine kindlustunde nõrgenemine. Euroala majanduskasvu iseloomustab seisak ja kesine eksport, mida vaid osaliselt kompenseeris varasemast parem sisenõudlus.

Eesti majanduskeskkonda iseloomustab 2023. aastal majanduslangus, mis tänu vähenenud ekspordinõudlusele osutus oodatust sügavamaks. Majanduslangus oli tegevusalati laiapõhjaline hõlmates töötleva tööstuse, veonduse ja laonduse, aga ka info- ja sidevaldkonna. Lisandväärtus kasvas seevastu kaubandussektoris ning avaliku sektoriga seotud tegevusaladel. Komandas kvartalis kasvasid ettevõtete investeeringud aastavõrdluses kuni 12%. Kasv tuli valdavalt kinnisvara sektorist, lisaks jätkus investeeringute kasv energeetika sektoris ja veidi ka töötlevas tööstuses.

Aruandeaastal jätkus stabiilne tõus korteriturul, ent madalamatel pööretel. Lõppenud aasta kinnisvaraturu mõjutajaks oli intressimäärade tõus. Euribori püsimine 4% lähedal on kaasa toonud väljastatud eluaseme laenude arvu ja mahu vähenemise ligikaudu 20%, kui aasta varem. Võrreldes 2022. aastaga vähenes Eesti korteriturul tehingute arv 16,3% kuid mediaanhind jõudis rekordilisele 2100 €/m²-ni. Üüriinvesteeringud ei ole kõrgemat laenuraha hinda arvestades enamikel juhtudel endiselt finantsmajanduslikult otstarbekad ning ajalise viitega on üüripakkumiste arv jätkuvalt suurenenud.

Eesti Panga prognooside kohaselt on maailmamajanduse lähiaja väljavaade kesine ning nõrk majandusaktiivsus jätkub ka euroalal. Eesti peamistel eksporditurgudel Soome, Rootsi kiiret paranemist ei paista. Kuna konkurentsivõimeprobleemid kestavad, välisnõudlus taastub visalt ja sisetarbimist pärssib maksutõus, püsib SKP 2024.a. lõppenud aasta tasemel ehk oodatav on 0,4%-ne langus.

Ettevõtte majandustegevus

Rukkiveski Arendus OÜ on U.S. Invest AS kontserni kuuluv ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara haldamise ja rentimisega. Ettevõtte omab ja haldab kinnistuid Kuninga tn.1 Tallinnas, Papli tn.4 Pärnus, Pikk 45 Otepääl ning korter Tallinnas, aadressiga Lasnamäe 4a. Rukkiveski Arendus OÜ juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringute väärtus bilansipäeva seisuga 3,28 mln. eurot.

Aruandeaastal teenis ettevõtte renditulu 46,8 tuh. eurot, jäädes veidi madalamale tasemele eelmise arvestusperioodiga võrreldes (52,6 tuh.eur.). Kinnisvara haldamisega seotud kulud olid 30,0 tuh. eurot, olles 27,7% väiksemad 2022.a. vastavast näitajast (41,5 tuh. eur.). Madalam renditulu on seotud mõnede rendilepingute lõppemisega Kuninga 1 kinnistul, kuid ettevõtte jätkas uute rentnike leidmisega, et vähendada rendipindade vakantsust. 2023.a. majandusaasta tervikuna lõppes Rukkiveski Arendus OÜ jaoks 177,6 tuh. eurose kahjumiga, mille põhjustas peamiselt intressikulude kasv ning kinnisvaraväärtuse allahindlus. Aruandeaastal moodustas kinnisvara õiglasele väärtusele ümberhindamisest saadud kahjum 28,3 tuh. eurot. Rukkiveski Arendus OÜ varad seisuga 31.12.2023.a. on 3 278,2 tuh. eurot, kohustused 3 109,0 tuh. eurot ning omakapital on 169 194 eurot.

Rukkiveski Arendus OÜ lühiajalised kohustused ületavad olulisel määral ettevõtte käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk. Rukkiveski Arendus OÜ jätkab kinnistute väljarentimisega, mis tagab ettevõttele osalise rahavoo üüritulu näol. Emaettevõtte on kinnitanud finantsilise abi andmist vajadusel. Ettevõtte juhtkond on valmis algatama arvelduskrediidilepingu tähtaja pikendamist, et tagada ettevõtte toimimiseks vajalik likviidsus. Juhatuse hinnangul on ettevõtte tegevusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud minimaalsed. Samuti ei ole majandustegevus olulises osas tsükliline ega hooajaline. Valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes. Rukkiveski Arendus OÜ finantskohustused on fikseeritud intressimääraga, mistõttu intressiriskide maandamise vajadus puudub.

Järgneval majandusaastal 2024.a. jätkab Rukkiveski Arendus OÜ kinnistute üüri- ja haldustegevusega.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (tuh. eur.)	46,8	52,6
Puhaskasum, -kahjum (tuh. eur.)	-177,6	215,3
Käibekapital (tuh. eur)	-3 107,8	-2 883,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustused

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Pöld

Juhatuse lii

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 214	3 300	2
Kokku käibevarad	1 214	3 300	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 277 000	3 231 000	3
Kokku põhivarad	3 277 000	3 231 000	
Kokku varad	3 278 214	3 234 300	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 855 318	2 778 317	4, 9
Võlad ja ettemaksed	253 702	108 401	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 109 020	2 886 718	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	800	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	800	
Kokku kohustised	3 109 020	2 887 518	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	344 282	128 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-177 588	215 336	
Kokku omakapital	169 194	346 782	
Kokku kohustised ja omakapital	3 278 214	3 234 300	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	46 786	52 604	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 978	-41 494	
Brutokasum (-kahjum)	16 808	11 110	
Üldhalduskulud	-27 350	-36 507	
Muud äritulud	0	334 451	3
Muud ärikulud	-28 313	0	3
Ärikasum (kahjum)	-38 855	309 054	
Intressikulud	-138 733	-93 718	8, 9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-177 588	215 336	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-177 588	215 336	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rukkiveski Arendus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Rukkiveski Arendus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Ettevõtte pangakonto Swedbankis kuulub kontsernikonto koosseisu, mida haldab emaettevõtte U.S. Invest AS. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finatstulude ja -kuludena.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusmärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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 ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intrassitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Tulumaksu määr on 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2019.a. kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksu määr 14% (14/86 dividendide netosumma) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksu määraga.

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.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Rukkiveski Arendus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emasettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2023.a. ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	376	376
Ostjatelt laekumata arved	376	376
Ettemaksed	838	838
Tulevaste perioodide kulud	838	838
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 214	1 214
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 638	2 638
Ostjatelt laekumata arved	2 638	2 638
Ettemaksed	662	662
Tulevaste perioodide kulud	662	662
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 300	3 300

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 896 549
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	334 451
31.12.2022	3 231 000
Ostud ja parendused	74 313
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-28 313
31.12.2023	3 277 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 786	52 604
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-29 978	-41 494

Rukkiveski Arendus OÜ omab kinnistuid aadressidel: Kuninga tn.1, Tallinn; Pikk 45, Otepää; Papli tn. 4, Pärnu ja Lasnamäe tn. 4a, Tallinn.

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit. Hinnangute andmisel tugines Rukkiveski Arendus OÜ ettevõttesisese kvalifitseeritud hindaja hinnangule ning hinnangute koostamisel on kasutatud võrreldava hinna meetodit võttes aluseks müügiportaali kv.ee ja maaameti müügistatistika andmed. Selle järgi on sarnaste müügiobjektide keskmine m2 mediaanhind vahemikus 2610 eur/m2 kuni 3857 eur/m2 Tallinnas; 2447 eur/m2 Pärnus ja 1316 eur/m2 Otepääl.

Aruandekuupäeva seisuga on Rukkiveski Arendus OÜ kinnisvarainvesteeringud ümber hinnatud järgnevalt: Pärnu, Papli 4 kinnistu, kasum 989 eurot ja väärtus 468 000 eur; Tallinn, Kuninga 1 kinnistud kahjum 29 302 eurot ja väärtus 2 368 000 eur. Ülejäänud kinnistute väärtused on hinnatud eelmise perioodiga võrreldes samale tasemele: Tallinn, Lasnamäe 4a kinnistu väärtus 337 000 eurot ning Otepää, Pikk 45 kinnistu väärtus 104 000 eur. Kokku moodustas aruandeaastal kinnisvara ümberhindlusest selle õiglasele väärtusele saadav kahjum 28 313 eurot. Rukkiveski Arendus OÜ juhtkonna hinnangul vastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtus ümberhinnatuna selle õiglasele väärtusele bilansipäeva seisuga kokku summas 3 277 000 eurot.

Kinnisvara rendilepingutest saadav tulu 2023. aastal kokku moodustas 46 768 eur., jäädes 11% võrra väiksemaks võrrelduna eelmise majandusaasta perioodiga; (2022: 52 604 eurot). Kinnisvara haldamisega seotud kulud olid 2023.aastal 30,0 tuh. eur. ja 2022. aastal 41,5 tuh. eur.

Rukkiveski Arendus OÜ-le kuuluvale kinnisvarale Kuninga tn.1 ja Lasnamäe tn.4a on seatud pandileping, millega tagatakse emaettevõtjale U.S. Invest AS antud arvelduskrediidilaenu LHV pangast.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	2 855 318	2 855 318			5%	EUR	24.10.2024	9
Lühiajalised laenud kokku	2 855 318	2 855 318						
Laenukohustised kokku	2 855 318	2 855 318						

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	2 778 317	2 778 317			3,5%	EUR	24.10.2023	9
Lühiajalised laenud kokku	2 778 317	2 778 317						
Laenukohustised kokku	2 778 317	2 778 317						

Arvelduskonto Swedbank AS-s kuulub emaettevõtja U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu. Aruandekuupäeva seisuga on ettevõtte kasutatud arvelduskrediidi jääk negatiivne summas 2 885,3 tuh. eurot; (2022: saldo -2 778,3 tuh. eur.). Aruandeaastal arvestati arvelduskrediidilt intressikulu summas 138 733 eur. (2022: 93 718 eur.). (Lisa 8).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 781	15 781	0	
Muud võlad	232 451	232 451	0	
Intressivõlad	232 451	232 451	0	9
Saadud ettemaksed	5 470	5 470	0	
Muud saadud ettemaksed	5 470	5 470	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	253 702	253 702	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 703	11 703	0	
Muud võlad	93 718	93 718	0	
Intressivõlad	93 718	93 718	0	9
Saadud ettemaksed	3 780	2 980	800	
Muud saadud ettemaksed	3 780	2 980	800	
Kokku võlad ja ettemaksed	109 201	108 401	800	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes aruandeperioodil ega võrdlusperioodil töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	138 733	93 718	4, 9
Kokku intressikulud	138 733	93 718	

Ettevõtte kasutab kontsernikonto arvelduskrediiti intressimäärga 5,0% (2022: 3,5%) aastas. Kontsernikontot haldab emaettevõtte U.S. Invest

AS. Kontsernikontolt arvestatud intressikulud olid aruandeaastal 138,7 tuh.eur.; (2022: 93,7 tuh.);(Lisa 4).

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 855 318	2 778 317	4
Kokku laenukohustised	2 855 318	2 778 317	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	232 451	93 718	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 412	6 546	
Kokku võlad ja ettemaksed	233 863	100 264	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 427 012	351 305	2 778 317	93 718	4
Kokku laenukohustised	2 427 012	351 305	2 778 317	93 718	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 778 317	77 001	2 855 318	138 733	4
Kokku laenukohustised	2 778 317	77 001	2 855 318	138 733	

MÜÜDUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	150	0
Kokku müüdid	0	180	0

OSTETUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8 987	19 723
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	233	203
Kokku ostetud	0	9 220	19 926

Kohustused emettevõttele summas 3 087,7 tuh. eurot koosnevad arvelduskrediidi saldost kontsernikontol seisuga 31.12.2022.a. summas 2 855 318 eur. ja sellelt arvestatud intressikohustustest summas 232 451 eur.

2022. aastal olid laenu- ja intressisummad vastavalt 2 778 317 eur. ja 93 718 eur. Kontsernikonto arvelduskrediidilt arvestati 2022.a. intressikulu summas 138 733eur.; (2022: 93 718 eur.); (Lisa 8).

Aastal 2023.a. ostis Rukkiveski Arendus OÜ kontserniettevõttelt tugiteenuseid summas 8 987 eur.; bilansipäeva seisuga on tasumata arvete summa 1 412 eur. 2022. aastal oli ostetud tugiteenuste summa 19 723 eur. ja võlg seisuga 31.12.22.a. summas 6 546 eur.

Seotud osapoolelt ostetud turvateenused summas 233 eur. jäid aruandeaastal peaaegu samale kulutasemele võrrelduna 2022.aastal ostetud teenustega (203 eur.).

Aruandeaastal juhtkonnale tasusid ei arvestatud.

Lisa 10 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad aruandeaastal käibevarasid 2,85 mln. eurot. Rukkiveski Arendus OÜ negatiivne käibekapital on tingitud asjaolust, et ettevõttesse ostetud kinnisvara on soetatud emettevõtja arvelduskrediidi laenuga, mis on lühiajaline. Emaettevõtte U.S. Invest AS on kinnitanud vajadusel ettevõtte tegevuse finantsilist toetamist järgmisel aruandeperioodil. Seisuga 31.12.2023.a. on ettevõtte omakapital positiivne summas 169 194 eurot. Ettevõtte omab kinnisvara eesmärgiga tulevikus see üürile anda või teenida tulu kinnisvarainvesteeringute müügist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2024

Rukkiveski Arendus OÜ (registrikood: 12546402) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	12.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rukkiveski Arendus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Rukkiveski Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Rukkiveski Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

12. aprill 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Rukkiveski Arendus OÜ (registrikood: 12546402) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	12.04.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	344 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-177 588
Kokku	166 694
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	166 694
Kokku	166 694

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	344 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-177 588
Kokku	166 694
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	166 694
Kokku	166 694

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46786	100.00%	Jah