

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 06.04.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Rukki 2 Arenduse OÜ

registrikood: 16199794

tänavanimi, maja ja korteri number: Telliskivi tn 46/2-15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10611

telefon: +372 5298984

e-posti aadress: helen.roospold@outlook.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Rukki 2 Arenduse OÜ (edaspidi "ettevõte") asutati 2021.aastal eesmärgiga osta kinnistu aadressil Rukki tee 2, Lehmja küla, Rae vald ja alustada multifunktsionaalse lao- ja tootmishoone ehitust. Planeeritud hoone suurus on ca 9'000m² ning selles on 32 erineva suurusega üüripinda. Hoone valmimise tähtaeg on mai 2022.

Ettevõtte lõpetas 2021.a majandusaasta negatiivse omakapitaliga, kuna hoone on ehitusjärgus, mistõttu ei ole aruande koostamise hetkel selle õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega ning kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuses. Ettevõtte ei ole muid tegevusalasid ning 2021.a. müügitulu puudus. Ettevõtte on kavas hoone valmimisel selles asuvad üüripinnad välja üürida ning saadavast üüritulust viia omakapitali vastavusse Äriseadustiku nõuetega. Samuti selgitatakse hoone valmimisel välja kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus ja aruandepäeva seisuga soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele õiglases väärtuses. Kui kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kõrgem, kui investeeringu soetusmaksumus ning kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamisel soetusmaksumuse meetodist õiglase väärtuse meetodile tekib ärikasum, siis on väärtuse muutumisest tekkinud kasumi arvelt samuti võimalik negatiivne omakapital taastada. Juhul, kui üüripindasid ei ole võimalik prognoositud mahus välja üürida või kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on madalam, kui soetusmaksumus, viivad ettevõtte osanikud omakapitali vastavusse Äriseadustiku nõuetega täiendava investeeringuga ettevõttesse.

Peamised finantsnäitajad ja suhtarvud 2021.a on alljärgnevad:

	Valem	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	<i>Käibevara/lühiajalised kohustised</i>	0,18
ROA	<i>puhaskasum (-kahjum) / varade maht*100</i>	-0,47%
ROE	<i>puhaskasum(-kahjum)/ omakapital*100</i>	112,52%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	06.04.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 790	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	103 054	0	2
Kokku käibevarad	116 844	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 657 922	0	4
Kokku põhivarad	4 657 922	0	
Kokku varad	4 774 766	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	661 136	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	661 136	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 133 605	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 133 605	0	
Kokku kohustised	4 794 741	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 475	0	
Kokku omakapital	-19 975	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	4 774 766	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	06.04.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-22 479	7
Ärikasum (kahjum)	-22 479	
Intressitulud	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-22 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 475	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rukki 2 Arenduse OÜ (edaspidi ka „ettevõtte“) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud versioonina.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga 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 oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandepäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa ja hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut bilansis õiglasel väärtuses.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamiseks võetakse hinnangud sõltumatutelt kinnisvarahindajatelt.

Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodi abil.

Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud rahavoogude 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 ärikuludena.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad jm lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustistena kajastatakse kohustisi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Kõiki muid kohustisi kajastatakse pikaajaliste kohustistena

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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, lähtudes valmidusastme meetodist. Renditulud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Kui ettevõttel on jaotamata kasumit, siis dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju. Seotud osapoolteks loetakse tegevjuhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikke nende lähisugulasi ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	98 564	98 564	3
Ettemaksed	4 490	4 490	
Tulevaste perioodide kulud	4 490	4 490	
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 054	103 054	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021
	Ettemaks
Käibemaks	98 564
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	98 564

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
06.04.2021			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	1 200 000	3 457 922	4 657 922
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 200 000	3 457 922	4 657 922
Jääkmaksumus	1 200 000	3 457 922	4 657 922

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ehitamisel olev ärihoone, mida hakatakse selle valmimisel välja rentima. Kuna aruandekuupäeva seisuga oli ehitus pooleli ja renditulu veel ei teenitud, on kinnisvarainvesteering kajastatud soetusmaksumuses. Ehituseks võetud laenudelt arvestatud intressid on aruandeperioodi jooksul kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse summas 78 953 eurot (lisa 6). Kinnistule asukohaga Rukki tee 2, Lehmja küla, Rae vald, Harjumaa, on seatud I ja II jrk hüpoteek pangalaenude 1 ja 2 tagatiseks (lisa 5).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	1 300 000	0	1 300 000	0	9%	EUR	07.04.2023	9
Pangalaen 1	500 000	0	500 000	0	5,5%	EUR	27.03.2023	
Pangalaen 2	2 333 605	0	2 333 605	0	5,5%	EUR	15.09.2023	
Pikaajalised laenud kokku	4 133 605	0	4 133 605	0				
Laenukohustised kokku	4 133 605	0	4 133 605	0				

Pangalaenude 1 ja 2 tagatiseks on seatud I ja II jrk hüpoteek ettevõtte omanduses olevale kinnistule asukohaga Rukki tee 2, Lehmja küla, Rae vald, Harjumaa (Lisa 4).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	582 183	582 183	
Muud võlad	78 953	78 953	
Intressivõlad	78 953	78 953	4
Kokku võlad ja ettemaksed	661 136	661 136	

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	06.04.2021 - 31.12.2021
Muud	-22 479
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 479

Muude tegevuskulude all on kajastatud reklaami- ja juriidilised kulud, lepingutasud.

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Amalfi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

LAENUKOHUSTISED	06.04.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	2 200 000	900 000	1 300 000	68 017	5
Kokku laenukohustised	0	2 200 000	900 000	1 300 000	68 017	

OSTETUD	06.04.2021 - 31.12.2021
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000
Kokku ostetud	60 000

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

Emaettevõtjalt saadud laenult arvestatud intressikulud on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid ja ettevõtte omakapital on -19 975 eurot, mis jääb alla Äriseadustikus kehtestatud nõude.

Ettevõtte poolt 2021.a alustatud multifunktsionaalse lao- ja tootmishoone ehitus valmib 2022.a esimeses pooles ja juhtkond plaanib negatiivse omakapitali taastamist 2022. aasta jooksul hoones asuvate üüripindade üürile andmisest saadavast müügitulust. Samuti on juhatusel kavas hoone valmimisel välja selgitada kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus ja hetkel soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteering ümber liigitada õiglase väärtuse meetodile, mille tulemusena prognoosib juhatus ettevõttele äritulu, mille arvelt saab negatiivse omakapitali taastada. Juhul, kui eelnimetatud kavatsused negatiivse netovara taastamiseks ei realiseeru on ettevõtte osanikud kinnitanud valmisolekut majandusraskuste korral tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2022

Rukki 2 Arenduse OÜ (registrikood: 16199794) 06.04.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN ROOSPÕLD	Juhatuse liige	11.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rukki 2 Arenduse OÜ osanikule.

Oleme üle vaadanud Rukki 2 Arenduse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) " Mõõdunud 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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 nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Rukki 2 Arenduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu aastaaruande lisale 10, milles nähtub, et seisuga 31.12.2021 ületasid Rukki 2 Arenduse OÜ lühiajalised kohustised käibevarasid ja ettevõtte omakapital oli negatiivne ning ei vastanud Äriseadustiku nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ivi Kärt

Vandeaudiitori number 580

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

11.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Rukki 2 Arenduse OÜ (registrikood: 16199794) 06.04.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	11.02.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 475
Kokku	-22 475

2021.a. kahjum kaetakse 2022.a. müügitulu arvelt või täiendava sissemaksega osakapitali.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
New Page OÜ	14495347	Eesti	500 EUR (Lihtomand)
AS AMALFI	10411419	Eesti	2000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5298984
E-posti aadress	helen.roospold@outlook.com