

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Rukki arendus OÜ

registrikood: 12646747

tänava/talu nimi, Laeva 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5187394

e-posti aadress: property@capmill.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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Rukki arendus OÜ asutati 16.04.2014.

Aruandeaastal tegi ettevõtte 2014. aastal soetatud kinnistute arendamiseks kulutusi 34,9 tuhande euro väärtuses. Ettevõtte juhtkond jätkab 2016. aastal sobivate rentnike otsimist ning nende leidmisel jätkatakse kinnistute arendusega ja alustatakse ehitustegevust.

Negatiivne omakapital seisuga 31.12.2015 on tingitud 2014.aastal soetatud kinnisvara ostu finantseerimiskuludest. Soetatud vara ei tootnud aruandeaastal tulu.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte on jätkusuutlik ning maksevõimeline, ettevõtet finantseerivad vajadusel omanikud.

Bilansikuupäeva seisuga negatiivne omakapital viiakse Äriseadustiku nõuetega vastavusse tulevaste perioodide kasumite arvelt.

Peamised finantssuhtarvud:

	2015	16.04.-31.12.2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,30	4,84
Võlakordaja	121,04	108,81
ROA (%)	-12,47	-8,96
ROE (%)	59,25	101,66

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2015	16.04.-31.12.2014
Puhaskasum	-218 940	-153 090
Käibevara	17 921	5 164
Lühiajalised kohustused	13 817	1 067
Kohustused kokku	2 125 779	1 859 154
Varad kokku	1 756 249	1 708 564
Omakapital kokku	-369 530	-150 590

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 642	5 154	
Nõuded ja ettemaksed	2 279	10	2
Kokku käibevara	17 921	5 164	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 738 328	1 703 400	3
Kokku põhivara	1 738 328	1 703 400	
Kokku varad	1 756 249	1 708 564	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	13 817	1 067	5
Kokku lühiajalised kohustused	13 817	1 067	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 755 600	1 710 600	4
Võlad ja ettemaksed	356 362	147 487	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 111 962	1 858 087	
Kokku kohustused	2 125 779	1 859 154	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-153 090	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-218 940	-153 090	
Kokku omakapital	-369 530	-150 590	
Kokku kohustused ja omakapital	1 756 249	1 708 564	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014	Lisa nr
Muud äritulud	0	1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-720	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 771	-730	
Muud ärikulud	-7 574	-3 807	3
Kokku ärikasum (-kahjum)	-10 065	-4 536	
Intressikulud	-208 875	-148 554	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-218 940	-153 090	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-218 940	-153 090	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 065	-4 536	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 269	-10	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 750	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	416	-4 546	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-34 928	-1 703 400	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-34 928	-1 703 400	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	45 000	2 050 000	4
Saadud laenude tagasimaksed	0	-339 400	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	45 000	1 710 600	
Kokku rahavood	10 488	2 654	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 154	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 488	2 654	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 642	5 154	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
16.04.2014	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-153 090	-153 090
31.12.2014	2 500	-153 090	-150 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-218 940	-218 940
31.12.2015	2 500	-372 030	-369 530

Negatiivne omakapital on tingitud 2014. aastal soetatud kinnisvara ostu finantseerimiskuludest. Soetatud vara ei tootnud aruandeaastal tulu. Ettevõtte on jätkusuutlik ning maksevõimeline, ettevõtet finantseerivad vajadusel omanikud. Negatiivne omakapital viiakse Äriseadustiku nõuetega vastavusse tulevaste perioodide kasumi arvel.

Täiendav info osakapitali kohta on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rukki arendus OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (näiteks võlad tarnijatele ja võetud laenud) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79). Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Rukki arendus OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 279	2 279
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 279	2 279
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	10	10

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 703 400
31.12.2014	1 703 400
Ostud ja parendused	34 928
31.12.2015	1 738 328

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 574	3 807

Haldamiskulud on kajastatud kasumiaruande real Muud ärikulud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ligilähedane tema bilansilise väärtusega seisuga 31.12.2015. Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistud soetati 2014.aastal kolmandalt osapoolelt turutingimustel.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud isikult	1 710 600	0	0	1 710 600	12%	EUR	25.04.2024	8
Laen seotud isikult	45 000	0	0	45 000	12%	EUR	19.03.2020	8
Pikaajalised laenud kokku	1 755 600	0	0	1 755 600				
Laenukohustused kokku	1 755 600	0	0	1 755 600				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud isikult	1 710 600	0	0	1 710 600	12	EUR	25.04.2024	8
Pikaajalised laenud kokku	1 710 600	0	0	1 710 600				
Laenukohustused kokku	1 710 600	0	0	1 710 600				

Laenud seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 750	12 750	0	0	
Muud võlad	357 429	1 067	0	356 362	
Intressivõlad	357 429	1 067	0	356 362	8
Kokku võlad ja ettemaksed	370 179	13 817		356 362	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	148 554	1 067	0	147 487	
Intressivõlad	148 554	1 067	0	147 487	8
Kokku võlad ja ettemaksed	148 554	1 067	0	147 487	

Lühiajaline intressikohustus on arvestatud 2014.a.astal seotud isikult saadud ja tagastatud laenult summas 50 000 eurot, intressimääraga 12% aastas.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 113 029	1 859 154

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 000	0
16.04.2014 - 31.12.2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 050 000	339 400

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

Kohustused seisuga 31.12.2015 summas 2 113 029 eurot sisaldavad saadud laene summas 1 755 600 eurot (lisa 4) ja laenudelt arvestatud intresse summas 357 429 eurot (lisa 5).

Saadud laenude tingimused on kajastatud lisas 4.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.07.2016

Rukki arendus OÜ (registrikood: 12646747) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	11.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rukki arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Rukki arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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) *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 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 arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

12.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Rukki arendus OÜ (registrikood: 12646747) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	12.07.2016
RIINA ALT	Vandeaudiitor	12.07.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-153 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-218 940
Kokku	-372 030
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-372 030
Kokku	-372 030

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5187394
E-posti aadress	property@capmill.eu