

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Rukki arendus OÜ

registrikood: 12646747

tänavanimi: Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5187394

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Rukki arendus OÜ asutati 16.04.2014.

Ettevõtte omab kinnistuid Rae vallas Harjumaal, millele otsitakse sobivaid rentnikke ning nende leidmisel jätkatakse kinnistute arendusega ning alustatakse ehitustegevust.

2017. aastal ettevõttel müügitulu puudus ning tegevuse tulemiks oli kahjum 253,3 tuhat eurot.

Negatiivne omakapital seisuga 31.12.2017 on tingitud kinnisvara ostu finantseerimiskuludest.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte on jätkusuutlik ning maksevõimeline.
Vajadusel finantseerivad ettevõtet omanikud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7	3 153	
Nõuded ja ettemaksed	43	10	2
Kokku käibevarad	50	3 163	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 761 118	1 761 118	3
Kokku põhivarad	1 761 118	1 761 118	
Kokku varad	1 761 168	1 764 281	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 247	1 067	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 247	1 067	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 440 761	2 371 837	4
Võlad ja ettemaksed	198 489	17 361	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 639 250	2 389 198	
Kokku kohustised	2 640 497	2 390 265	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-628 484	-372 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 345	-256 454	
Kokku omakapital	-879 329	-625 984	
Kokku kohustised ja omakapital	1 761 168	1 764 281	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-566	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 524	-10 152	6
Ärikasum (kahjum)	-8 524	-10 718	
Intressikulud	-244 821	-245 736	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-253 345	-256 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 345	-256 454	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rukki arendus OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).v

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse 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".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu 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.

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. 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.

Seotud osapooled

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

Rukki arendus OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda,

- eelmistes lõikudes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste 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 kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43	43
Kokku nõuded ja ettemaksed	43	43
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	10	10

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	1 738 328
Ostud ja parendused	22 790
31.12.2016	1 761 118
31.12.2017	1 761 118

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 574	-7 574

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud arenduseks kavandatud kinnistud Rae vallas Harjumaal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ligilähedane tema bilansilise väärtusega seisuga 31.12.2017.

Haldamiskulud on kajastatud kasumiaruande real Mitmesugused tegevuskulud (lisa 6).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	1 219 954	0	1 219 954	0	10%	EUR	05.12.2021	8
Laen seotud osapoolelt	1 216 407	0	1 216 407	0	10%	EUR	05.06.2019	8
Laen seotud osapoolelt	4 400	0	4 400	0	12%	EUR	19.03.2020	8
Pikaajalised laenud kokku	2 440 761	0	2 440 761	0				
Laenukohustised kokku	2 440 761		2 440 761					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	70 730	0	70 730	0	10%	EUR	19.03.2020	8
Laen seotud osapoolelt	1 330 421	0	1 330 421	0	10%	EUR	20.05.2018	8
Laen seotud osapoolelt	12 000	0	12 000	0	12%	EUR	19.03.2020	8
Laen seotud osapoolelt	958 686	0	958 686	0	10%	EUR	05.12.2021	8
Pikaajalised laenud kokku	2 371 837	0	2 371 837	0				
Laenukohustised kokku	2 371 837	0	2 371 837	0				

Laenud seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	180	180	0	0	
Muud võlad	199 556	1 067	198 489	0	
Intressivõlad	199 556	1 067	198 489	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	199 736	1 247	198 489	0	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	18 428	1 067	17 361	0	
Intressivõlad	18 428	1 067	17 361	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	18 428	1 067	17 361	0	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 574	-7 574
Finantsteenused	-900	-1 700
Muud	-50	-878
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-8 524	-10 152

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 351 886	1 340 030
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 287 364	1 049 169

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapooletl	0	70 730	10%	EUR	laen tasutud
Laen seotud osapooletl	0	7 600	12%	EUR	19.03.2020
Laen seotud osapooletl	261 268	0	10%	EUR	05.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapooletl	1 216 407	0	10%	EUR	05.06.2019
Laen seotud osapooletl	0	1 330 421	10%	EUR	laen tasutud

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapooletl	0	1 710 600	12%	EUR	laen tasutud
Laen seotud osapooletl	2 146 038	815 617	10%	EUR	20.05.2018
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapooletl	25 730	0	10%	EUR	19.03.2020
Laen seotud osapooletl	12 000	0	12%	EUR	19.03.2020
Laen seotud osapooletl	958 686	0	10%	EUR	05.12.2021

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

Kohustised seisuga 31.12.2017 summas 1 351 886 eurot sisaldavad saadud laene summas 1 224 354 eurot ja laenudelt arvestatud intresse summas 127 532 eurot. Kohustised seisuga 31.12.2016 summas 1 340 030 eurot olid vastavalt laenud 1 330 421 eurot ja intressid 9 609 eurot.

Kohustised seisuga 31.12.2017 summas 1 287 364 eurot koosnevad saadud laenust summas 1 216 407 eurot ja laenult arvestatud intressidest summas 70 957 eurot. Kohustised seisuga 31.12.2016 summas 1 049 169 eurot olid vastavalt laen 1 041 416 eurot ja intressid 7 753 eurot.

Saadud laenude tingimused on kajastatud lisas 4. Intressikohustused kajastuvad lisas 5. Seotud osapoolte laenudelt arvestatud intresside

aruandeperioodi kulu kajastub kasumiaruande real "Intressikulud".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2018

Rukki arendus OÜ (registrikood: 12646747) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	27.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-628 484
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 345
Kokku	-881 829
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-881 829
Kokku	-881 829

Sidevahendid

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