

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Rukki arendus OÜ

registrikood: 12646747

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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
Lisa 9 Negatiivne käibekapital	10
Lisa 10 Negatiivne omakapital	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Rukki arendus OÜ asutati 16.04.2014.

Ettevõtte tegevuseks on olnud kinnisvarainvesteeringute hoidmine väärtuse kasvu eesmärgil. Ettevõttele kuulusid aruandeaastal kinnistud Rae vallas Harjumaal.

Aruandeaastal puudus ettevõttel müügitulu (samuti ei olnud müügitulu 2018. aastal), tegevuse tulemiks oli kasum 1 038,9 tuhat eurot (2018. aastal saadi kahjumit 269,4 tuhat eurot). Aruandeaasta kasum teeniti ettevõttele kuuluvate osade kinnistute müügist.

Aruandekuupäeval oli ettevõttel negatiivne käibekapital, samuti ei vastanud omakapital Äriseadustiku nõuetele.

2020. aastal on ettevõtte võõrandanud talle kuuluvad kõik kinnistud. Saadud müügitulust tasutakse lühiajalise kohustisena kajastatud seotud isiku laen ja intressid. Samuti on aruande koostamise hetkel ettevõtte omakapital taastunud ja vastab Äriseadustiku nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	324	2	
Nõuded ja ettemaksed	40	1 778	2
Kokku käibevarad	364	1 780	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 276 314	1 764 768	3
Kokku põhivarad	1 276 314	1 764 768	
Kokku varad	1 276 678	1 766 548	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	634 999	1 216 407	4
Võlad ja ettemaksed	44 538	195 684	5
Kokku lühiajalised kohustised	679 537	1 412 091	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	668 899	1 250 354	4
Võlad ja ettemaksed	38 082	252 825	5
Kokku pikaajalised kohustised	706 981	1 503 179	
Kokku kohustised	1 386 518	2 915 270	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 151 222	-881 829	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 038 882	-269 393	
Kokku omakapital	-109 840	-1 148 722	
Kokku kohustised ja omakapital	1 276 678	1 766 548	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud äritulud	1 160 546	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-5 992	-20 770	6
Muud ärikulud	-109	0	
Ärikasum (kahjum)	1 154 445	-20 770	
Intressikulud	-115 563	-248 623	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 038 882	-269 393	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 038 882	-269 393	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rukki arendus OÜ 2019. 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).

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 aruandekuupäeval 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 aruandekuupäevast või kui ettevõtte 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 aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäeval 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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- eelmistes lõikudes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40	40
Kokku nõuded ja ettemaksed	40	40
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 778	1 778
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 778	1 778

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 761 118
Ostud ja parendused	3 650
31.12.2018	1 764 768
Müügid	-488 454
31.12.2019	1 276 314

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 992	-7 509
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 649 000	0

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistud Rae vallas Harjumaal. Osa kinnistuid võõrandati aruandeaastal.

Haldamiskulud on kajastatud kasumiaruande rea Mitmesugused tegevuskulud koosseisus (lisa 6).

Kinnisvarainvesteeringute müügist saadud tulu kajastub kasumiaruande real "Muud äritulud"

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolet	651 949	0	651 949	0	10%	EUR	05.12.2021	8
Laen seotud osapoolet	634 999	634 999	0	0	10%	EUR	05.06.2019	8
Laen seotud osapoolet	16 950	0	16 950	0	10%	EUR	29.09.2022	8
Pikaajalised laenud kokku	1 303 898	634 999	668 899	0				
Laenukohustised kokku	1 303 898	634 999	668 899	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolet	1 219 954	0	1 219 954	0	10%	EUR	05.12.2021	8
Laen seotud osapoolet	1 216 407	1 216 407	0	0	10%	EUR	05.06.2019	8
Laen seotud osapoolet	30 400	0	30 400	0	10%	EUR	29.09.2022	8
Pikaajalised laenud kokku	2 466 761	1 216 407	1 250 354	0				
Laenukohustised kokku	2 466 761	1 216 407	1 250 354	0				

Laenud seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Laen seotud osapoolet tähtajaga 05.06.2019 tasutakse 2020. aastal ettevõtte kinnistute võõrandamise tehingust saadud tulu arvel. Tehing on aruande koostamise hetkeks toimunud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	2	2	0	
Muud võlad	82 618	44 536	38 082	
Intressivõlad	82 618	44 536	38 082	8
Kokku võlad ja ettemaksed	82 620	44 538	38 082	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	330	330	0	
Muud võlad	448 179	195 354	252 825	
Intressivõlad	448 179	195 354	252 825	8
Kokku võlad ja ettemaksed	448 509	195 684	252 825	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 005	-7 509
Finantsteenused	-900	-900
Juriidilised teenused	0	-12 315
Muud	-87	-46
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-5 992	-20 770

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	693 072	1 503 179
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	693 363	1 410 694

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen seotud osapoolelt	0	30 400	0	10%	EUR	Tasutud
Laen seotud osapoolelt	15 950	583 954	240 546	10%	EUR	05.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen seotud osapoolelt	0	581 408	240 578	10%	EUR	05.06.2019

2018	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 osapoolelt	26 000	0	10%	EUR	29.09.2022

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

Kohustised seisuga 31.12.2019 summas 693 072 eurot koosnevad seotud isiku laenudest summas 651 949 eurot ning laenudelt arvestatud intressidest summas 41 114 eurot.

Kohustised seisuga 31.12.2018 summas 1 503 178 koosnevad saadud laenudest summas 1 250 354 eurot ning laenudelt arvestatud intressidest summas 252 825 eurot.

Kohustised seisuga 31.12.2019 summas 693 363 eurot on seotud isikute laenud summas 651 949 eurot ning laenudelt arvestatud intressid summas 41 414 eurot.

Kohustised seisuga 31.12.2018 summas 1 410 694 eurot on saadud laen 1 216 407 eurot ja laenult arvestatud intressid 194 287 eurot.

Saadud laenude tingimused on kajastatud lisas 4. Intressikohustised kajastuvad lisas 5. Seotud osapoolte laenudelt arvestatud intresside aruandeperioodi kulu kajastub kasumiaruande real "Intressikulud".

Lisa 9 Negatiivne käibekapital

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2019 ületavad käibevara 679 173 eurot võrra, mis on tingitud seotud isiku laenu (tähtajaga 2019. aastal) ja laenuintresside, kokku summas 675 054 eurot, kajastamisest lühiajalise kohustisena. Laen tasutakse 2020. aastal ettevõtte kinnistute võõrandamise tehingust saadud tulu arvel. Tehing on aruande koostamise hetkeks toimunud.

Lisa 10 Negatiivne omakapital

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2019 oli -109 840 eurot. Aastaruande koostamise hetkel on ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele vastav. Omakapital on taastatud ettevõtte kinnistute müügist saadud tulu arvel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.10.2020

Rukki arendus OÜ (registrikood: 12646747) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	14.10.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 151 222
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 038 882
Kokku	-112 340
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 038 882
Kokku	1 038 882

Sidevahendid

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