

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Rukki arendus OÜ

registrikood: 12646747

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Muud nõuded	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
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, mis võõrandati.

Aruandeaastal puudus ettevõttel müügitulu (samuti ei olnud müügitulu 2019. aastal), kasumiks kujunes 968,1 tuhat eurot (2019. aasta kasum oli 1 038,9 tuhat eurot). Kasumit teeniti ettevõttele kuuluvate kinnistute müügist.

2021. aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal. Aruande koostamise hetkeks on soetatud uued kinnisvarainvesteeringud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 389	324	
Nõuded ja ettemaksed	850 921	40	2
Kokku käibevarad	858 310	364	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 276 314	4
Kokku põhivarad	0	1 276 314	
Kokku varad	858 310	1 276 678	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	634 999	5
Võlad ja ettemaksed	0	44 538	6
Kokku lühiajalised kohustised	0	679 537	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	668 899	5
Võlad ja ettemaksed	0	38 082	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	706 981	
Kokku kohustised	0	1 386 518	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-112 340	-1 151 222	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	968 150	1 038 882	
Kokku omakapital	858 310	-109 840	7
Kokku kohustised ja omakapital	858 310	1 276 678	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Muud äritulud	1 021 687	1 160 546	4
Mitmesugused tegevuskulud	-18 179	-5 992	8
Muud ärikulud	0	-109	
Ärikasum (kahjum)	1 003 508	1 154 445	
Intressitulud	34 907	0	10
Intressikulud	-70 265	-115 563	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	968 150	1 038 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	968 150	1 038 882	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rukki arendus OÜ 2020. 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14	14	
Muud nõuded	850 907	850 907	3
Laenunõuded	816 000	816 000	10
Intressinõuded	34 907	34 907	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	850 921	850 921	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40	40	
Kokku nõuded ja ettemaksed	40	40	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	816 000	816 000				
Laen seotud osapoolle	408 000	408 000	10%	EUR	29.07.2021	10
Laen seotud osapoolle	408 000	408 000	10%	EUR	29.07.2021	10
Intressinõuded	34 907	34 907				
Laen seotud osapoolle	17 453	17 453	10%	EUR	29.07.2021	10
Laen seotud osapoolle	17 454	17 454	10%	EUR	29.07.2021	10
Kokku muud nõuded	850 907	850 907				2

Üks laen seotud osapoolle summas 408 000 eurot ning kogunenud intressid on aruande koostamise hetkel tasutud.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	1 764 768
Müügid	-488 454
31.12.2019	1 276 314
Müügid	-1 276 314
31.12.2020	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 940	-5 992
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 298 000	1 649 000

Haldamiskulud on kajastatud kasumiaruande rea Mitmesugused tegevuskulud koosseisus (lisa 8). Kinnisvarainvesteeringute müügist saadud tulu kajastub kasumiaruande real "Muud äritulud"

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenukohustised kokku	0	0	0	0				

	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	10
Laen seotud osapoolet	634 999	634 999	0	0	10%	EUR	05.06.2019	10
Laen seotud osapoolet	16 950	0	16 950	0	10%	EUR	29.09.2022	10
Pikaajalised laenud kokku	1 303 898	634 999	668 899	0				
Laenukohustised kokku	1 303 898	634 999	668 899	0				

Laenud seotud isikutelt on 2020. aastal tasutud.

Laenud olid väljastatud tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	

	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	10
Kokku võlad ja ettemaksed	82 620	44 538	38 082	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 855 810 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks tulumaks 171 162 eurot. Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 684 648 eurot. Seisuga 31.12.2019 oli ettevõtte omakapital negatiivne.		

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 940	-5 005
Finantsteenused	-1 140	-900
Juriidilised teenused ja konsultatsioonid	-12 071	0
Muud	-28	-87
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-18 179	-5 992

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	693 152
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	850 907	0	693 363

Laenud

2020	Antud laenud	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	2 000	653 949	75 515	10%	EUR	Tasutud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laen seotud osapoolelt	0	0	651 949	77 367	10%	EUR	Tasutud
Laen seotud osapooltele	408 000	0	0	0	10%	EUR	29.07.2021
Laen seotud osapooltele	408 000	0	0	0	10%	EUR	29.07.2021

2019	Antud laenud	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	0	30 400	0	10%	EUR	Tasutud
Laen seotud osapoolelt	0	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	0	581 408	240 578	10%	EUR	05.06.2019

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

Nõuded seisuga 31.12.2020 summas 850 907 eurot on kirjeldatud lisas 3.

Kohustised seisuga 31.12.2019 summas 693 152 eurot koosnesid seotud isiku laenudest summas 651 949 eurot ning laenudelt arvestatud intressidest summas 41 203 eurot ning kohustised summas 693 363 eurot olid seotud isikute laenud summas 651 949 eurot ning laenudelt arvestatud intressid summas 41 414 eurot.

Saadud laenude tingimused on kajastatud lisas 5. Intressikohustised seisuga 31.12.2019 kajastuvad lisas 6. Seotud osapoolte laenudelt arvestatud intresside aruandeperioodi kulu kajastub kasumiaruande real "Intressikulud", seotud osapooltele antud laenude intressitulul on kasumiaruande real "Intressitulud".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2021

Rukki arendus OÜ (registrikood: 12646747) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	28.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-112 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)	968 150
Kokku	855 810
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	855 810
Kokku	855 810

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: SMT HOLDING OÜ	14261307	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: FUTURE CAPITAL INVESTMENTS B.V.		Holland	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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