

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rukkiveski Arendus OÜ

registrikood: 12546402

tänavanimi: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6264200

e-posti aadress: info@usre.ee

veebilehe aadress: priit@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Tulumaks	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond 2022

2022.a. maailmajandust iseloomustab selle kasvu aeglustumine, mis süvenes aasta teises pooles. Majandusaktiivsus on nõrgenenud nii tootmis- kui ka teenustesektoris. Hoogne inflatsioon ja kõrged energiahinnad ning karmistunud finantseerimistingimused koos Vene-Ukraina sõja ja geopoliitiliste konfliktidega kahjustavad maailmajandust üha enam.

Eesti majanduse seis on olnud keskmisest parem. Vaatamata elukalliduse kiirele tõusule on säilinud tugev nõudluskeskkond, kuid nõrgem maailmajandus jätab jälje Eesti ekspordivõimalustele. Kaupade väljavedu püsivhinnas mõõdetuna kahanes aastavõrdluses -0,7% , enim vähenes puidu ja puidutoodete ning metallide ja metallitoodete eksport. Ukraina sõda mõjutas ahelreaktsioonina ka kinnisvara ja ehitussektorit, kus teatud ehitusmaterjalide hinnad tõusid ulmelistesse kõrgustesse või olid sootuks kättesaamatud ning arendajatel tuli leida uusi turgusid, kust materjale tarnida. Sellest tulenevalt tõusid hinnad kinnisvarasektoris. Sügisel aga võtsid energiakriis, kiiresti kasvav euribor ja inflatsioon inimestelt kindlustunde ning majanduskasv pidurdus. Kinnisvaratehingute ostu-müügi arv kahanes järsult, seevastu üürituru tehingute arv tõusis. Kasvanud kommunaalkulude ja majandustsükli aeglustumise taustal ei ole aga 2023.aastal kinnisvara üürihindade tõus kuigi tõenäoline. Üha kasvava inflatsiooni ohjeldamiseks on Keskpangad asunud jõuliselt rahapoliitilisi intressimäärasid tõstma, mille mõjul suurenevad ka laenuteenindamise kulud. See aga omakorda võib nõrgendada ettevõtete ja majapidamiste maksevõimet ning nende majanduslikku seisu. Majanduseksptide hinnangul Euroala inflatsioon alaneb 9 protsendilt ja jõuab 2023.a. lõpuks 2 protsendi piiri lähedale. Sellele vaatamata olulist majanduskasvu järgmisel aastal Euroalal ette ei nähta. Eesti Panga prognoosi kohaselt väheneb Eestis SKP kasv 1,5% 2023.aastal.

Ettevõtte majandustegevus

Rukkiveski Arendus OÜ on U.S. Invest AS kontserni kuuluv ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara haldamise ja rentimisega. Ettevõtte omab ja haldab kinnistuid Kuninga tn.1 Tallinnas, Papli tn.4 Pärnus, Pikk 45 Otepääl ning korter Tallinnas, aadressiga Lasnamäe 4a. Rukkiveski Arendus OÜ juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringute väärtus bilansipäeva seisuga 3,23 mln. eurot.

Aruandeaastal teenis ettevõtte renditulu 52,6 tuh. eurot, jäädes samale tasemele eelmise arvestusperioodiga võrreldes. Kinnisvara haldamisega seotud kulud olid 41,5 tuh. eurot, ületades eelmise aasta kulusid 24,5 tuh. eur. võrra. Kulude suurenemine on seotud remonttöödega Kuninga 1 kinnistul. 2022.a. majandusaasta tervikuna lõppes Rukkiveski Arendus OÜ jaoks 215,3 tuh. eurose kasumiga. Kinnisvara õiglasele väärtusele ümberhindamisest saadud kasum moodustas 334,5 tuh. eurot. Rukkiveski Arendus OÜ varad seisuga 31.12.2022.a. on 3 234,3 tuh. eurot, kohustused 2 887,5 tuh. eurot ning omakapital on 346 782 eurot.

Rukkiveski Arendus OÜ lühiajalised kohustused ületavad olulisel määral ettevõtte käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk. Rukkiveski Arendus OÜ on sõlminud kinnistule rendilepingud, mis tagab ettevõttele osalise rahavoo üüritud näol. Emaettevõtte on kinnitanud finantsilise abi andmist vajadusel. Ettevõtte juhtkond on valmis algatama arvelduskrediidilepingu tähtaja pikendamist, et tagada ettevõtte toimimiseks vajalik likviidsus. Juhatuse hinnangul on ettevõtte tegevusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud minimaalsed. Samuti ei ole majandustegevus olulises osas tsükliline ega hooajaline. Valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes. Rukkiveski Arendus OÜ finantskohustused on fikseeritud intressimääraga, mistõttu intressiriskide maandamise vajadus puudub.

Järgneval majandusaastal 2023.a. jätkab Rukkiveski Arendus OÜ kinnistute üüri- ja haldustegevusega.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (tuh. eur.)	52,6	53,5
Puhaskasum, -kahjum (tuh. eur.)	215,3	230,2
Käibekapital (tuh. eur)	-2 883,4	-2 761,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $Käibekapital = käibevara - lühiajalised kohustused$

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Põld

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 300	2 277	2
Kokku käibevarad	3 300	2 277	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 231 000	2 896 549	3
Kokku põhivarad	3 231 000	2 896 549	
Kokku varad	3 234 300	2 898 826	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 778 317	2 427 012	4
Võlad ja ettemaksed	108 401	337 068	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 886 718	2 764 080	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	800	3 300	5
Kokku pikaajalised kohustised	800	3 300	
Kokku kohustised	2 887 518	2 767 380	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 946	-101 276	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	215 336	230 222	
Kokku omakapital	346 782	131 446	
Kokku kohustised ja omakapital	3 234 300	2 898 826	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	52 604	53 450	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-41 494	-17 034	
Brutokasum (-kahjum)	11 110	36 416	
Üldhalduskulud	-36 507	-29 396	
Muud äritulud	334 451	309 053	3
Ärikasum (kahjum)	309 054	316 073	
Intressikulud	-93 718	-85 851	8, 10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	215 336	230 222	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	215 336	230 222	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rukkiveski Arendus OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Rukkiveski Arendus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Ettevõtte pangakonto Swedbankis kuulub kontsernikonto koosseisu, mida haldab emaettevõtte U.S. Invest AS. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finatstulude ja -kuludena.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusmärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude 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 ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise

perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekuna näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intrassitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Tulumaksu määr on 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2019.a. kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksu määrat 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksu määraga.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Rukkiveski Arendus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emasettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2022.a. ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 638	2 638
Ostjatelt laekumata arved	2 638	2 638
Ettemaksed	662	662
Tulevaste perioodide kulud	662	662
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 300	3 300
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 832	1 832
Ostjatelt laekumata arved	1 832	1 832
Ettemaksed	445	445
Tulevaste perioodide kulud	445	445
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 277	2 277

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 584 297
Ostud ja parendused	3 200
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	309 052
31.12.2021	2 896 549
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	334 451
31.12.2022	3 231 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	52 604	53 450
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-41 494	-17 034

Rukkiveski Arendus OÜ omab kinnistuid aadressidel: Kuninga tn.1, Tallinn; Pikk 45, Otepää; Papli tn. 4, Pärnu ja Lasnamäe tn. 4a, Tallinn.

Kinnisvara rendilepingutest saadav tulu 2022.aastal kokku moodustas 52 604 eur., jäädes peaaegu samale tasemele võrrelduna eelmise majandusaasta perioodiga; (2021: 53 450 eurot).

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit.

Vastavalt eksperthinnangule on aruandeaastal kinnisvarainvesteeringud üles hinnatud järgnevalt: Pärnu, Papli 4 kinnistu 48 000 euro; Otepää, Pikk 45 kinnistu 17 451 euro; Tallinn, Kuninga 1 kinnistud 203 000 euro ja Tallinn, Lasnamäe 4a kinnistu 66 000 euro võrra. Kokku moodustas Kinnisvara ümberhindlusest selle õiglasele väärtusele saadav kasum 334 451 eurot.

Kinnisvara haldamisega seotud kulud olid 2022.aastal 41,5 tuh. eur ja 2021. aastal 17,0 tuh. eur. Kulude suurenemine aruandeaastal on seotud remonttöödega Kuninga 1 kinnistul.

Rukkiveski Arendus OÜ juhtkonna hinnangul vastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtus selle õiglasele väärtusele bilansipäeva seisuga summas 3 231 000 eurot.

Rukkiveski Arendus OÜ-le kuuluvale kinnisvarale Kuninga tn.1 ja Lasnamäe tn.4a on seatud pandileping, millega tagatakse emaettevõtjale U.S. Invest AS antud arvelduskrediidilaenu LHV pangast.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	2 778 317	2 778 317			3,5%	EUR	24.10.2023	10
Lühiajalised laenud kokku	2 778 317	2 778 317						
Laenukohustised kokku	2 778 317	2 778 317						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	2 427 012	2 427 012			3,5%	EUR	24.10.2022	10
Lühiajalised laenud kokku	2 427 012	2 427 012						
Laenukohustised kokku	2 427 012	2 427 012						

Arvelduskonto Swedbank AS-s kuulub emaettevõtja U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu. Aruandekuupäeva seisuga on ettevõtte kasutatud arvelduskrediidi jääk negatiivne summas 2 778,3 tuh. eurot; (2021: saldo -2 427, 0 tuh. eur.). Aruandeaastal arvestati arvelduskrediidilt intressikulu summas 93 718 eur. (2021: 85 851 eur.). (Lisa 8).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 703	11 703	0	
Muud võlad	93 718	93 718	0	
Intressivõlad	93 718	93 718	0	10
Saadud ettemaksed	3 780	2 980	800	
Muud saadud ettemaksed	3 780	2 980	800	
Kokku võlad ja ettemaksed	109 201	108 401	800	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 620	6 620	0	
Muud võlad	330 448	330 448	0	
Intressivõlad	330 448	330 448	0	10
Saadud ettemaksed	3 300	0	3 300	
Muud saadud ettemaksed	3 300	0	3 300	
Kokku võlad ja ettemaksed	340 368	337 068	3 300	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes aruandeperioodil ega võrdlusperioodil töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	93 718	85 851	4, 10
Kokku intressikulud	93 718	85 851	

Ettevõtte kasutab kontsernikonto arvelduskrediiti intressimäärga 3,5% aastas. Kontsernikontot haldab emaettevõtte U.S. Invest AS; (Lisa

4). Kontsernikontolt arvestatud intressikulud olid aruandeaastal 93,7 tuh.eur.; (2021: 85,9 tuh.).

Lisa 9 Tulumaks

(eurodes)

Rukkiveski Arendus OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 344 282 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 68 856 eurot, seega netodividendideks oleks võimalik välja maksta 275 426 eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksu arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja tulumaksu summa ei ületa jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.a.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 778 317	2 427 012	
Kokku laenukohustised	2 778 317	2 427 012	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	93 718	330 449	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 546	3 921	
Kokku võlad ja ettemaksed	100 264	334 370	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 430 664	3 652	2 427 012	85 851	4
Kokku laenukohustised	2 430 664	3 652	2 427 012	85 851	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 427 012	351 305	2 778 317	93 718	4
Kokku laenukohustised	2 427 012	351 305	2 778 317	93 718	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 723	15 194
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	203	154
Kokku ostetud	19 926	15 348

Kohustused emaaettevõttele summas 2 872,0 tuh. eurot koosnevad arvelduskrediidi saldost kontsernikontol seisuga 31.12.2022.a. summas 2 778 317 eur. ja sellelt arvestatud intressikohustustest summas 93 718 eur.

2021. aastal olid laenu- ja intressisummad vastavalt 2 427 012 eur. ja 330 449 eur. Kontsernikonto arvelduskrediidilt arvestati 2022.a. intressikulu summas 93 718 eur.; (2021: 85 851 eur.); (Lisa 8).

Aastal 2022.a. ostis Rukkiveski Arendus OÜ kontserniettevõttelt tugiteenuseid summas 19 723 eur., millest bilansipäeva seisuga on tasumata arve summa 6 546 eur. 2021. aastal oli ostetud tugiteenuste summa 15 194 eur. ja võlg seisuga 31.12.21 summas 3 921 eur.

Ostetud turvateenused summas 203 eur. on veidi kõrgemad võrrelduna 2021.aastal ostetud teenustega (154 eur.).

Aruandeaastal juhtkonnale tasusid ei arvestatud.

Lisa 11 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad aruandeaastal käibevarasid 2,88 mln. eurot. Rukkiveski Arendus OÜ negatiivne käibekapital on tingitud asjaolust, et ettevõttesse ostetud kinnisvara on soetatud emaaettevõtja arvelduskrediidi laenuga, mis on lühiajaline. Emaettevõtte U.S. Invest AS on kinnitanud vajadusel ettevõtte tegevuse finantsilist toetamist järgmisel aruandeperioodil. Seisuga 31.12.2022.a. on ettevõtte omakapital positiivne summas 346 782 eurot. Ettevõtte omab kinnisvara eesmärgiga tulevikus see üürile anda 100% ulatuses või teenida tulu kinnisvarainvesteeringute müügist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

Rukkiveski Arendus OÜ (registrikood: 12546402) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	21.04.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rukkiveski Arendus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Rukkiveski Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, 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 13.

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 ülevaatuse 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. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Rukkiveski Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Juhime tähelepanu aastaaruande lisas 11 avalikustatud asjaolule, et Rukkiveski Arendus OÜ lühiajalised kohustised ületasid käibevarasid 2 883,4 tuhande euro võrra. Juhtkonna hinnangul suudetakse tegevust jätkata ning majandusaasta aruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtudes. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

21. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Rukkiveski Arendus OÜ (registrikood: 12546402) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	21.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	215 336
Kokku	344 282

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	215 336
Kokku	344 282

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52604	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
U.S. INVEST AKTSIASELTS	10560792	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264200
E-posti aadress	info@usrealestate.eu
Veebilehe aadress	priit@usinvest.eu