

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: KÜKITA ARENDUSE OÜ

registrikood: 11281410

tänavanimi, maja ja korteri number: Asula tn 2-4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 53734797

e-posti aadress: rimm@iww.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Varud	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 8 Kapitalirent	9
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Kükita Arenduse OÜ kanti Äriregistrisse 21.08.2006.aastal.

Majandusaastal 2017 oli ettevõtte põhitegevuseks kinnisvara arendamine.

Ettevõttes oli 2017.aastal oli ettevõttes kaks töötajat.

Juhatus töötasu ei saanud. Juhatusel soodustusi puuduvad, samuti ei ole kokkulepitud kompensatsioonides juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 026	3 121	2
Nõuded ja ettemaksed	135 595	15 756	3
Varud	23 000	23 000	5
Kokku käibevarad	162 621	41 877	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 800	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	867 128	706 986	6
Materiaalsed põhivarad	32 606	11 983	7
Kokku põhivarad	901 534	718 969	
Kokku varad	1 064 155	760 846	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	661 713	532 674	9
Võlad ja ettemaksed	83 299	1 782	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	745 012	534 456	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 979	7 448	9
Kokku pikaajalised kohustised	28 979	7 448	
Kokku kohustised	773 991	541 904	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	216 130	205 823	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 222	10 307	
Kokku omakapital	290 164	218 942	
Kokku kohustised ja omakapital	1 064 155	760 846	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	134 719	46 343	11
Muud äritulud	3 000	46 100	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 612	-8 056	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 714	-26 716	
Tööjõukulud	0	-12 456	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 711	-17 975	7
Muud ärikulud	-63	-466	
Ärikasum (kahjum)	93 619	26 774	
Intressitulud	396	397	
Intressikulud	-22 793	-22 864	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	6 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	71 222	10 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 222	10 307	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kükita Arenduse OÜ 2017. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes toodud põhimõtteid ja printsiipe. Kükita Arenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2017 ja lõppes 31. detsembril 2017. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele 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. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarale ühtlaseid kulunorme ei kehtestata. Igal konkreetsel juhul määratakse põhivara ühiku kulunorm eraldi.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, kus arvutatud amortisatsiooni summa kirjendatakse raamatupidamisregistrites ja näidatakse kasumiaruandes amortisatsiooni kuluna.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastele, üldjuhul kajastatakse tulu teenuse müügist teenuse osutamisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha	3 778	178
Pangakontod	248	2 943
Kokku raha	4 026	3 121

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 973	21 973	0
Ostjatelt laekumata arved	21 973	21 973	0
Muud nõuded	112 988	112 988	0
Laenunõuded	110 536	110 536	0
Intressinõuded	2 452	2 452	0
Ettemaksed	634	634	0
Tulevaste perioodide kulud	634	634	0
Muud pikaajalised nõuded	1 800	0	1 800
Kokku nõuded ja ettemaksed	137 395	135 595	1 800

	31.12.2016	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 318	10 318	0
Ostjatelt laekumata arved	10 318	10 318	0
Muud nõuded	5 363	5 363	0
Laenunõuded	3 306	3 306	0
Intressinõuded	2 057	2 057	0
Ettemaksed	75	75	0
Tulevaste perioodide kulud	75	75	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 756	15 756	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	979	265
Üksikisiku tulumaks	0	103
Sotsiaalmaks	0	289
Kohustuslik kogumispension	0	9
Töötuskindlustusmaksed	0	21
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	979	687

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	23 000	23 000
Müügiks ostetud kaubad	23 000	23 000
Kokku varud	23 000	23 000

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	706 986
31.12.2016	706 986
Ostud ja parendused	160 142
31.12.2017	867 128

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 438	1 438

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2015				
Soetusmaksumus	113 380	3 353	116 733	116 733
Akumuleeritud kulum	-83 422	-3 353	-86 775	-86 775
Jääkmaksumus	29 958	0	29 958	29 958
Amortisatsioonikulu	-17 975	0	-17 975	-17 975
31.12.2016				
Soetusmaksumus	113 380	3 353	116 733	116 733
Akumuleeritud kulum	-101 397	-3 353	-104 750	-104 750
Jääkmaksumus	11 983	0	11 983	11 983
Ostud ja parendused	36 333	0	36 333	36 333
Muud ostud ja parendused	36 333	0	36 333	36 333
Amortisatsioonikulu	-15 710	0	-15 710	-15 710
31.12.2017				
Soetusmaksumus	126 208	3 353	129 561	129 561
Akumuleeritud kulum	-93 602	-3 353	-96 955	-96 955
Jääkmaksumus	32 606	0	32 606	32 606

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	3 000	0
Transpordi- vahendid	3 000	0
Kokku	3 000	0

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustus	36 376	7 397	28 979	0
Kapitalirendikohustised kokku	36 376	7 397	28 979	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustus	14 406	6 958	7 448	0
Kapitalirendikohustised kokku	14 406	6 958	7 448	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	32 606	6 000
Muud varad	23 000	23 000
Kokku	55 606	29 000

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	401 850	401 850		
Lühiajalised pangalaenud	252 466	252 466		
Lühiajalised laenud kokku	654 316	654 316		
Kapitalirendikohustised kokku	36 376	7 397	28 979	0
Laenukohustised kokku	690 692	661 713	28 979	0
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	273 250	273 250		
Lühiajalised pangalaenud	252 466	252 466		
Lühiajalised laenud kokku	525 716	525 716		
Kapitalirendikohustised kokku	14 406	6 958	7 448	0
Laenukohustised kokku	540 122	532 674	7 448	0

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 325	1 325	
Maksuvõlad	979	979	4
Muud võlad	1 495	1 495	
Muud viitvõlad	1 495	1 495	
Saadud ettemaksed	79 500	79 500	
Tulevaste perioodide tulud	79 500	79 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 299	83 299	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	965	965	
Maksuvõlad	687	687	4
Muud võlad	130	130	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 782	1 782	

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	124 719	46 343
Austria	10 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	134 719	46 343
Kokku müügitulu	134 719	46 343
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Maa rent	120 780	41 280
Sporditarvete müük	0	4 563
Mootorsõidukite rent	3 200	0
Muu	10 739	500
Kokku müügitulu	134 719	46 343

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	0	9 309
Sotsiaalmaksud	0	3 147
Kokku tööjõukulud	0	12 456
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	21 630	22 298
Intressikulu kapitalirendilt	1 163	566
Kokku intressikulud	22 793	22 864

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 495	0

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	229 882	172 904
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	57 470	43 226
Kokku tingimuslikud kohustised	287 352	216 130

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2018. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2017.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.0019

KÜKITA ARENDUSE OÜ (registrikood: 11281410) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ARUMÄE	Juhatuse liige	27.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	216 130
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 222
Kokku	287 352
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	287 352
Kokku	287 352

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	120780	89.65%	Jah
Kaubavedu maanteel	49411	10000	7.42%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	3200	2.38%	Ei
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	739	0.55%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lampken OÜ	12245971	Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53734797
E-posti aadress	rimm@iww.ee