

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Kuku Arendus

registrikood: 11287393

talu nimi: Riksi

küla: Varbola küla

vald: Märjamaa vald

maakond: Rapla maakond

postisihtnumber: 78203

telefon: +372 5284932

e-posti aadress: riho.alavee@gmail.com

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 ostjate vastu	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 7 Bioloogilised varad	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	10
Lisa 10 Muud võlad	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Kuku Arendus on ettevõtte, mille põhitegevusteks on kinnisvaraarendus ning metsamaa enamusega kinnistute heaperemehelik majandamine. OÜ-st Kuku Arendus kuulus 2020. aasta aprillini 50% ettevõttele RA Varahaldus OÜ (endine ärinimi RIXINVEST OÜ) ja 50% ettevõttele Erahalduse OÜ. 27. aprillil 2020. aastal toimus ettevõtte jagunemine eraldumise teel, mille tulemusena omandas RA Varahaldus OÜ jaguneva ühingu osa nimiväärtusega 1 342 eurot ning on edaspidi OÜ Kuku Arendus emaettevõtte.

Tulud, kulud ja kasum

2020. aastal kujunes OÜ Kuku Arendus müügituluks 39 982 eurot, millest osa moodustas ettevõtte valduses olevate maatükkide raieõiguse võõrandamise ja metsamaterjali müük ning teine osa raieõiguse võõrandamise ost ja müük.

OÜ Kuku Arendus müügitulust moodustas 100% müük Eestisse.

OÜ-l Kuku Arendus tuli 2020. aastal tasuda kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud maamaks summas 1 470 eurot ning muud tegevuskulud.

OÜ Kuku Arendus 2020. aasta kasumiks kujunes 33 343 eurot.

OÜ Kuku Arendus jagunemise järel toimus ettevõtte varade hindamine. Õiglasesse väärtusesse ümberhindamise tulemusel tekkis kasum, mis kajastub eelmiste perioodide jaotamata kasumis. Aruandeaasta lõpust kajastatakse kinnistuid õiglasest väärtuses eraldades maa ja bioloogilise vara.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati Kūūnimäe II kinnistu ühe kahendiku (1/2) suurune mõtteline osa. Kinnistu pindala on 52 483 m². Kūūnimäe II kinnistust kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. 2020. aasta lõpus soetati Mäe kinnistu pindalaga 16,84ha ning Karja kinnistu pindalaga 19,8ha, mida kajastatakse põhivarana.

Personal

2020. aastal puudusid OÜ-l Kuku Arendus tööjõukulud.

Ettevõtte juhatuse liikmete töö ei olnud tasustatud. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte juhatuse eesmärgiks järgmisel majandusaastal on soetada juurde metsamaa enamusega kinnistuid ja majandada neid heaperemehelikult pika vaatega tulevikku.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57	2 620	2
Nõuded ja ettemaksed	177	20 371	3,4
Kokku käibevarad	234	22 991	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 580	34 512	5
Materiaalsed põhivarad	261 760	0	6
Bioloogilised varad	203 506	0	7
Kokku põhivarad	477 846	34 512	
Kokku varad	478 080	57 503	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	34 928	2 683	8,15
Võlad ja ettemaksed	0	2 001	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	34 928	4 684	
Kokku kohustised	34 928	4 684	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	11
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	406 857	36 641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 343	13 226	
Kokku omakapital	443 152	52 819	
Kokku kohustised ja omakapital	478 080	57 503	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	39 982	20 271	12
Muud äritulud	6	1 882	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 057	-3 255	13
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	36 931	18 897	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 931	18 897	
Tulumaks	-3 588	-5 671	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 343	13 226	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kuku Arendus 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Kuku Arendus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3- kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. 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

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (sh lepingu sõlmimise tasu ja intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- * Masinad ja seadmed 20-25 %
- * Transpordivahendid 20-25 %
- * Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 15-50 %

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulud kajastatakse soetusmaksumuses, kui kaup või teenus on kätte saadud ja tehinguga seotud kuludid on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele.

Seotud osapooled on:

- * emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- * tütar- ja sidusettevõtted;
- * teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- * osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	57	2 620
Kassa	0	0
Kokku raha	57	2 620

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	0	20 272
Ostjatelt laekumata arved	0	20 272
Kokku nõuded ostjate vastu	0	20 272

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	2 000
Maamaks	177	0	99	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	177	0	99	2 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	34 512
Müügid	-4 136
Muud muutused	-17 796
31.12.2020	12 580

	2020	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 470	

Kinnisvarainvesteeringute otsesete haldamiskulude all on kajastatud aruandeperioodil tasutud maamaks.

31.12.2020 on toimunud ettevõtte kinnisvarainvesteeringute ümberhindamine. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse Kūūnimäe II kinnistu ühe kahendiku (1/2) suurust mõttelist osa. Kinnistu pindala on 52 483 m².

Kinnistu Kūūnimäe II osale on seatud hüpoteek summas 89 476 eurot (1 400 000 krooni) Swedbank AS-i kasuks.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Maa	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ümberliigitamised	261 760	261 760
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	261 760	261 760
31.12.2020		
Soetusmaksumus	261 760	261 760
Jääkmaksumus	261 760	261 760

OÜ Kuku Arendus jagunemise järel toimunud varade ümberhindamise tulemusel hinnati enamus ettevõtte kinnisvarainvesteeringutest ringi. Aruandeaasta lõpust kajastatakse metsamaaga kinnistuid põhivarana õiglases väärtuses.

Lisa 7 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevarad		Kokku
	Mets	
31.12.2019	0	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0	0
31.12.2020	0	0
Põhivarad		Kokku
	Mets	
31.12.2019	0	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	203 506	203 506
31.12.2020	203 506	203 506

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud seotud isikutelt	34 928	34 928		
Laen seotud ettevõttelt	0	0		
Lühiajalised laenud kokku	34 928	34 928		
Laenukohustised kokku	34 928	34 928		
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud seotud isikutelt	1 347	1 347		
Laen seotud ettevõttelt	1 336	1 336		
Lühiajalised laenud kokku	2 683	2 683		
Laenukohustised kokku	2 683	2 683		

OÜ Kuku Arendus on saanud seotud isikutelt ning seotud isikuga seotud ettevõttelt %-ta lühiajalist laenu.

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad Eesti tarnijatele	0	0
Kokku võlad tarnijatele	0	0

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	0	0
Muud võlad	0	0
Kokku muud võlad	0	0
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	1	1
Muud võlad	1	1
Kokku muud võlad	1	1

Muude võlgade all on kajastatud võlgnevus aruandvatele isikutele, mis 2020. aastal on ära makstud.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital on jagatud kaheks sarnase nimiväärtusega osaks. Osa nimiväärtus on 1 342 eurot. Väikseim võõrandatav osa on 1 342 eurot. Osade eest on tasutud rahalise sissemakse teel 2 684 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 982	20 271
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 982	20 271
Kokku müügitulu	39 982	20 271
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Metsamaterjali müük	39 000	18 810
Maarent	982	1 461
Kokku müügitulu	39 982	20 271

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 470	1 511
Pangateenused	11	14
Raamatupidamisteenus	500	500
Riigilõiv	138	0
Muud	938	1 230
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 057	3 255

Riiklike ja kohalike maksude all on kajastatud 2020. aastal tasutud maamaks.

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.
Ettevõtte puudusid 2020. aastal palgalised töötajad ja tööjõukulud.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	RA Varahaldus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	34 928	0	1 347
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	1 336

Laenud

2020	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Omaniku laen	32 245

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	39 000	0	18 810

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Sidusettevõttjad	72 580	0	0	0

OÜ Kuku Arendus ei ole aruandeaastal juhatusele arvestanud ning maksnud tasusid. Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.

Seotud osapooltega kohustiste all on kajastatud lühiajalised laenulepingud alljärgnevalt:

	31.12.2020	31.12.2019
Riho Alavee	34 928	1 342
Taavi Kookmaa	0	5
Erahalduse OÜ	0	1 336
KOKKU:	34 928	2 683

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

OÜ Kuku Arendus (registrikood: 11287393) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO ALAVEE	Juhatuse liige	05.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	406 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 343
Kokku	440 200
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	440 200
Kokku	440 200

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	406 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 343
Kokku	440 200
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	440 200
Kokku	440 200

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Metsaraie	02201	39000	97.54%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	982	2.46%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
RA Varahaldus OÜ	11423672	Eesti	2684 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5284932
E-posti aadress	riho.alavee@gmail.com