

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kaunis Investment OÜ

registrikood: 12397646

tänava/talu nimi, Uus-Tatari tn 14-6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10134

e-posti aadress: evekaunis@gmail.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Kaunis Investment OÜ alustas majandustegevust 28.12.2012. a.

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvaravahendus, kinnisvaraalased konsultatsioonid ja kinnisvarainvesteeringud.

2022. aastal oli müügikäive 180,1 tuh. eurot (2021. aastal 191,4 tuh. eurot). Majandusaasta lõppes 7,2 tuh. eurose kasumiga (2021. aasta kasum 182,4 tuh. eurot).

2023. majandusaastal plaanitakse jätkata põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	89 595	78 065	
Finantsinvesteeringud	2 998	7 173	
Nõuded ja ettemaksed	88 118	55 444	2
Varud	54 749	99 019	
Kokku käibevarad	235 460	239 701	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	300	300	
Kinnisvarainvesteeringud	286 871	127 950	4
Materiaalsed põhivarad	30 679	40 148	5
Kokku põhivarad	317 850	168 398	
Kokku varad	553 310	408 099	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 156	10 993	6
Võlad ja ettemaksed	15 462	2 300	7
Kokku lühiajalised kohustised	65 618	13 293	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	176 016	65 618	6
Kokku pikaajalised kohustised	176 016	65 618	
Kokku kohustised	241 634	78 911	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	301 639	143 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 225	182 451	
Kokku omakapital	311 676	329 188	
Kokku kohustised ja omakapital	553 310	408 099	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	180 078	191 436	9
Muud äritulud	1 309	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 790	-6 347	
Mitmesugused tegevuskulud	-65 334	-37 956	
Tööjõukulud	-16 661	-16 777	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 548	-11 099	
Muud ärikulud	-1 084	-2 849	
Ärikasum (kahjum)	67 970	116 408	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-63 515	71 556	
Intressikulud	-4 605	-1 817	
Muud finantstulud ja -kulud	7 375	3 782	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 225	189 929	
Tulumaks	0	-7 478	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 225	182 451	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaunis Investment OÜ 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne, mis on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kaunis Investment OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval.

Finantsinvesteeringud

Investeering soetatud ettevõttesse on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Pikaajalised nõuded on korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Varud

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Krüptovarad on kajastatud õigases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kaunis Investment OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 1000 euro.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja - asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel arandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid.
- 2) Renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam.

Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste müügihinnast. Müügitulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, ettevõtlustulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhiselt nende sooritamise printsiibi alusel. Kulud kajastatakse põhiliste kululiikide lõikes.

Ettemakstud tulevaste perioodide kulude arvestust peetakse tulevaste perioodide kulude kontrol ja kantakse kuludesse pärast teenuste osutamist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Alates 1.jaanuarist 2015.a. on maksumääraks 20/80 netodividendidelt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksmisel rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolteks on tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	31 570	31 570
Ostjatelt laekumata arved	31 570	31 570
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 596	3 596
Laenunõuded	51 483	51 483
Ettemaksed	1 469	1 469
Tulevaste perioodide kulud	419	419
Muud makstud ettemaksed	1 050	1 050
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 118	88 118
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 326	11 326
Ostjatelt laekumata arved	11 326	11 326
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	321	321
Laenunõuded	41 810	41 810
Ettemaksed	1 987	1 987
Tulevaste perioodide kulud	937	937
Muud makstud ettemaksed	1 050	1 050
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 444	55 444

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		4 112		
Käibemaks		5 003		
Üksikisiku tulumaks		1 932		200
Sotsiaalmaks		335		336
Töötuskindlustusmaksed		24		24
Ettemaksukonto jääk	3 596		321	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 596	11 406	321	560

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	160 665	160 665
Akumuleeritud kulum	-28 698	-28 698
Jääkmaksumus	131 967	131 967
Amortisatsioonikulu	-4 017	-4 017
31.12.2021		
Soetusmaksumus	160 665	160 665
Akumuleeritud kulum	-32 715	-32 715
Jääkmaksumus	127 950	127 950
Ostud ja parendused	165 000	165 000
Amortisatsioonikulu	-6 079	-6 079
31.12.2022		
Soetusmaksumus	325 665	325 665
Akumuleeritud kulum	-38 794	-38 794
Jääkmaksumus	286 871	286 871

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 819	18 969
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 122	5 265

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus		1 482	1 482	7 072	8 554
Akumuleeritud kulum		-216	-216	-2 721	-2 937
Jääkmaksumus		1 266	1 266	4 351	5 617
Ostud ja parendused	64 200		64 200		64 200
Muud ostud ja parendused	64 200		64 200		64 200
Amortisatsioonikulu	-5 613	-371	-5 984	-1 098	-7 082
Müügid (jääkmaksumuses)	-22 587		-22 587		-22 587
31.12.2021					
Soetusmaksumus	40 000	1 482	41 482	7 072	48 554
Akumuleeritud kulum	-4 000	-587	-4 587	-3 819	-8 406
Jääkmaksumus	36 000	895	36 895	3 253	40 148
Amortisatsioonikulu	-8 000	-371	-8 371	-1 098	-9 469
31.12.2022					
Soetusmaksumus	40 000	1 482	41 482	7 072	48 554
Akumuleeritud kulum	-12 000	-958	-12 958	-4 917	-17 875
Jääkmaksumus	28 000	524	28 524	2 155	30 679

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed		24 200
Transpordivahendid		24 200
Kokku		24 200

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	36 502	36 502			5.405	EUR	15.10.2023
Pangalaen	160 455	8 819	151 636		5.305	EUR	10.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	196 957	45 321	151 636				
Kapitalirendikohustised kokku	29 116	4 736	24 380				
Muud laenukohustised							
Arvuti järelmaks	99	99					
Muud laenukohustised kokku	99	99					
Laenukohustised kokku	226 172	50 156	176 016				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	42 136	5 635	36 501		3,00%	EUR	15.10.2023
Pikaajalised laenud kokku	42 136	5 635	36 501				
Kapitalirendikohustised kokku	33 734	4 617	29 117				
Muud laenukohustised							
Arvuti järelmaks	741	741					
Muud laenukohustised kokku	741	741					
Laenukohustised kokku	76 611	10 993	65 618				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 875	1 875
Võlad töövõtjatele	800	800
Maksuvõlad	11 406	11 406
Muud võlad	561	561
Muud viitvõlad	561	561
Saadud ettemaksed	820	820
Muud saadud ettemaksed	820	820
Kokku võlad ja ettemaksed	15 462	15 462
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	800	800
Maksuvõlad	560	560
Saadud ettemaksed	940	940
Muud saadud ettemaksed	940	940
Kokku võlad ja ettemaksed	2 300	2 300

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	180 078	191 436
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	180 078	191 436
Kokku müügitulu	180 078	191 436
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenused	145 342	159 467
Üüritulud	18 819	18 969
Müügi vahendusteenused	15 500	13 000
Muud	417	0
Kokku müügitulu	180 078	191 436

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	12 195	12 757
Sotsiaalmaksud	4 466	4 020
Kokku tööjõukulud	16 661	16 777
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800	800
Kokku võlad ja ettemaksed	800	800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	12 195	12 757

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2023

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	25.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	301 639
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 225
Kokku	308 864
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	308 864
Kokku	308 864

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	145342	80.71%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18819	10.45%	Ei
Muude kindlate kaupade vahendamine	46181	15500	8.61%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eve Kaunis	47410095212		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	evekaunis@gmail.com