

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kaunis Investment OÜ

registrikood: 12397646

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 123a-30

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11313

e-posti aadress: eve.kaunis@uusmaa.ee

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, konsultatsioonid kinnisvara alal ja kinnisvarainvesteeringud.

2021. aastal oli müügikäive 191,4 tuh. eurot (2020. aastal 90,4 tuh. eurot). Majandusaasta lõppes 182,5 tuh. eurose kasumiga (2020. aasta kasum 34,2 tuh. eurot).

2021. aasta detsembris omandati 10%-line osalus ettevõttes ELUM Kinnisvara OÜ.

2022. majandusaastal plaanitakse jätkata põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	78 065	22 655	
Finantsinvesteeringud	7 173	9 770	
Nõuded ja ettemaksed	55 444	63 360	2
Varud	99 019	1 073	
Kokku käibevarad	239 701	96 858	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	300	0	
Kinnisvarainvesteeringud	127 950	131 967	4
Materiaalsed põhivarad	40 148	5 617	5
Kokku põhivarad	168 398	137 584	
Kokku varad	408 099	234 442	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 993	6 799	6
Võlad ja ettemaksed	2 300	4 245	7
Kokku lühiajalised kohustised	13 293	11 044	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	65 618	42 135	6
Kokku pikaajalised kohustised	65 618	42 135	
Kokku kohustised	78 911	53 179	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 925	144 221	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 451	34 230	
Kokku omakapital	329 188	181 263	
Kokku kohustised ja omakapital	408 099	234 442	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	191 436	90 405	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 347	-4 521	
Mitmesugused tegevuskulud	-37 956	-38 573	
Tööjõukulud	-16 777	-16 317	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 099	-5 273	
Muud ärikulud	-2 849	-1 114	
Ärikasum (kahjum)	116 408	24 607	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	71 556	6 979	
Intressikulud	-1 817	-1 496	
Muud finantstulud ja -kulud	3 782	5 857	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 929	35 947	
Tulumaks	-7 478	-1 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 451	34 230	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaunis Investment OÜ 2021.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 maksimisega 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta 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	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 145	14 145	0
Ostjatelt laekumata arved	14 145	14 145	
Laenunõuded	46 750	46 750	0
Muud nõuded			0
Ettemaksed	2 465	2 465	0
Tulevaste perioodide kulud	2 465	2 465	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 360	63 360	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			280
Käibemaks			544
Üksikisiku tulumaks		200	454
Sotsiaalmaks		336	670
Töötuskindlustusmaksed		24	49
Ettemaksukonto jääk	321		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	321	560	1 997

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	160 665	160 665
Akumuleeritud kulum	-24 681	-24 681
Jääkmaksumus	135 984	135 984
Amortisatsioonikulu	-4 017	-4 017
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 969	21 086
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 265	2 794

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
Soetusmaksumus		0	0	4 737	4 737
Akumuleeritud kulum		0	0	-1 681	-1 681
Jääkmaksumus		0	0	3 056	3 056
Ostud ja parendused		1 482	1 482	2 335	3 817
Amortisatsioonikulu		-216	-216	-1 040	-1 256
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	24 200	
Transpordivahendid	24 200	
Kokku	24 200	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	47 600	5 465	42 135		3,00%	EUR	15.10.2023
Pikaajalised laenud kokku	47 600	5 465	42 135				
Muud laenukohustised							
Arvuti järelmaks	1 334	1 334	0				
Muud laenukohustised kokku	1 334	1 334	0				
Laenukohustised kokku	48 934	6 799	42 135				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	668	668
Võlad töövõtjatele	800	800
Maksuvõlad	1 997	1 997
Saadud ettemaksed	780	780
Kokku võlad ja ettemaksed	4 245	4 245

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	191 436	90 405
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	191 436	90 405
Kokku müügitulu	191 436	90 405
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenused	159 467	59 830
Üüritulud	18 969	21 086
Müügi vahendusteenused	13 000	9 200
Transporditeenused	0	289
Kokku müügitulu	191 436	90 405

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	12 757	12 195
Sotsiaalmaksud	4 020	4 122
Kokku tööjõukulud	16 777	16 317
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	31.12.2021	31.12.2020
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		
	2021	2020
Arvestatud tasu	12 757	12 195

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2022

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	19.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 925
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 451
Kokku	326 376
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	326 376
Kokku	326 376

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	143 925
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 451
Kokku	326 376
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	326 376
Kokku	326 376

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	159467	83.30%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18959	9.90%	Ei
Muude kindlate kaupade vahendamine	46181	13000	6.79%	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	eve.kaunis@uusmaa.ee