

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kaunis Investment OÜ

registrikood: 12397646

tänavanimi, maja ja korteri number: Pärnu mnt 123a-30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kaunis Investment OÜ alustas majandustegevust 28.12.2012. a.

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvaravahendus, konsultatsioonid kinnisvara alal ja kinnisinvesteeringud.

2020. aastal oli müügikäive 90,4 tuh. eurot (2019.aastal 101,6 tuh. eurot).

Majandusaasta lõppes 34,2 tuh. eurose kasumiga (2019.aasta kahjum 13,1 tuh. eurot).

2021. majandusaastal plaanitakse jätkata põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 655	6 382	
Finantsinvesteeringud	9 770	2 865	
Nõuded ja ettemaksed	63 360	31 557	2
Varud	1 073	1 550	
Kokku käibevarad	96 858	42 354	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	30 600	2
Kinnisvarainvesteeringud	131 967	135 984	4
Materiaalsed põhivarad	5 617	3 056	5
Kokku põhivarad	137 584	169 640	
Kokku varad	234 442	211 994	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 799	2 586	6
Võlad ja ettemaksed	4 245	4 488	7
Kokku lühiajalised kohustised	11 044	7 074	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	42 135	47 601	6
Kokku pikaajalised kohustised	42 135	47 601	
Kokku kohustised	53 179	54 675	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 221	167 697	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 230	-13 190	
Kokku omakapital	181 263	157 319	
Kokku kohustised ja omakapital	234 442	211 994	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	90 405	101 600	9
Muud äritulud	0	4 944	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 521	-59 200	
Mitmesugused tegevuskulud	-38 573	-34 968	
Tööjõukulud	-16 317	-15 680	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 273	-4 588	
Muud ärikulud	-1 114	-4 721	
Ärikasum (kahjum)	24 607	-12 613	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	6 979	1 386	
Intressikulud	-1 496	-1 607	
Muud finantstulud ja -kulud	5 857	6 994	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 947	-5 840	
Tulumaks	-1 717	-7 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 230	-13 190	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaunis Investment OÜ 2020.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 rahavoogude aruandes 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.

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.

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 akumuleeritud 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

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Omandiõigus võib, kuid ei pruugi rentnikule üle minna. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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 kontol 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

Kaunis Investment OÜ aastaaruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- a. osanikke
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c. eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks lähtudes sellest, kas vara või kohustuse eeldatav valdamine kestab kuni ühe aasta või kauem arvestatuna bilansikuupäevast.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 145	14 145	0
Muud nõuded	46 750	46 750	0
Laenunõuded	46 750	46 750	0
Ettemaksed	2 465	2 465	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 360	63 360	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 657	8 657	0
Muud nõuded	52 450	21 850	30 600
Laenunõuded	52 450	21 850	30 600
Ettemaksed	1 050	1 050	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 157	31 557	30 600

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	280	300
Käibemaks	544	693
Üksikisiku tulumaks	454	400
Sotsiaalmaks	670	670
Töötuskindlustusmaksed	49	49
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 997	2 112

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

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 086	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 794	

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	4 737	4 737
Akumuleeritud kulum	0	-1 681	-1 681
Jääkmaksumus	0	3 056	3 056
Ostud ja parendused	1 482	2 335	3 817
Amortisatsioonikulu	-216	-1 040	-1 256
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 482	7 072	8 554
Akumuleeritud kulum	-216	-2 721	-2 937
Jääkmaksumus	1 266	4 351	5 617

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	50 187	2 586	47 601		3,00%	EUR	15.10.2023
Pikaajalised laenud kokku	50 187	2 586	47 601				
Laenukohustised kokku	50 187	2 586	47 601				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	668	668	
Võlad töövõtjatele	800	800	
Maksuvõlad	1 997	1 997	3
Saadud ettemaksed	780	780	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 245	4 245	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	776	776	
Võlad töövõtjatele	800	800	
Maksuvõlad	2 112	2 112	3
Saadud ettemaksed	800	800	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 488	4 488	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	90 405	101 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	90 405	101 600
Kokku müügitulu	90 405	101 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenused	59 830	67 030
Üüritulud	21 086	20 770
Müügi vahendustasud	9 200	13 800
Transporditeenused	289	0
Kokku müügitulu	90 405	101 600

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	12 195	11 719
Sotsiaalmaksud	4 122	3 961
Kokku tööjõukulud	16 317	15 680
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

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800	800

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanikulaen	27 900	27 900

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	12 195	11 719

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2021

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	23.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 221
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 230
Kokku	178 451
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 451
Kokku	178 451

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 221
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 230
Kokku	178 451
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 451
Kokku	178 451

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	59830	66.18%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21086	23.32%	Ei
Muude kindlate kaupade vahendamine	46181	9200	10.18%	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