

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Kaunis Investment OÜ alustas majandustegevust 28.12.2012. a.

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

2019. aastal oli müügikäive 101,6 tuh. eurot (2018.aastal 121,6 tuh. eurot).

Majandusaasta lõppes 13,1 tuh. eurose kahjumiga (2018.aasta kasum 68,3 tuh. eurot).

2020. majandusaastal on ettevõttel plaanis jätkata põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 382	26 245	
Finantsinvesteeringud	2 865	996	
Nõuded ja ettemaksed	31 557	94 961	2
Varud	1 550	0	
Kokku käibevarad	42 354	122 202	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	30 600	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	135 984	140 001	
Materiaalsed põhivarad	3 056	740	
Kokku põhivarad	169 640	140 741	
Kokku varad	211 994	262 943	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 586	4 879	4
Võlad ja ettemaksed	4 488	7 968	5
Kokku lühiajalised kohustised	7 074	12 847	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	47 601	50 187	4
Kokku pikaajalised kohustised	47 601	50 187	
Kokku kohustised	54 675	63 034	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	167 697	128 713	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 190	68 384	
Kokku omakapital	157 319	199 909	
Kokku kohustised ja omakapital	211 994	262 943	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	101 600	121 691	7
Muud äritulud	4 944	6 429	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 200	-7 922	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 968	-39 386	
Tööjõukulud	-15 680	-10 089	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 588	-4 387	
Muud ärikulud	-4 721	-2 283	
Ärikasum (kahjum)	-12 613	64 053	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 386	-135	
Intressikulud	-1 607	-1 627	
Muud finantstulud ja -kulud	6 994	6 093	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 840	68 384	
Tulumaks	-7 350	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 190	68 384	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaunis Investment OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mille nõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuseprintsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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 kontrol ja kantakse kuludesse pärast teenuste osutamist.

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 maksumääraga 20/80 netodividendina välja makstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksuna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 657	8 657	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	3
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	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	31 876	31 876		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36	36		3
Muud nõuded	54 861	54 861		
Laenunõuded	54 295	54 295		
Viitlaekumised	566	566		
Ettemaksed	8 188	8 188		
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 961	94 961		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	300	0	147
Käibemaks	0	693	36	2 747
Üksikisiku tulumaks	0	400	0	500
Sotsiaalmaks	0	670	0	839
Töötuskindlustusmaksed	0	49	0	61
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 112	36	4 294

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	55 066	4 879	50 187		3,00%	EUR	15.10.2023
Pikaajalised laenud kokku	55 066	4 879	50 187				
Laenukohustised kokku	55 066	4 879	50 187				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 263	2 263	
Võlad töövõtjatele	800	800	
Maksuvõlad	4 294	4 294	3
Saadud ettemaksed	611	611	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 968	7 968	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	101 600	121 691
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	101 600	121 691
Kokku müügitulu	101 600	121 691
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenused	67 030	98 145
Üüritulud	20 770	20 046
Müügi vahendustasud	13 800	3 500
Kokku müügitulu	101 600	121 691

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	11 719	7 540
Sotsiaalmaksud	3 961	2 549
Kokku tööjõukulud	15 680	10 089
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	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 tagasimaksud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanikulaen	27 900	27 900

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanikulaen	13 568	42 793

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	11 719	7 540

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.10.2020

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	30.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	167 697
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 190
Kokku	154 507
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	154 507
Kokku	154 507

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	167 697
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 190
Kokku	154 507
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	154 507
Kokku	154 507

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	67030	65.97%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20770	20.44%	Ei
Muude kindlate kaupade vahendamine	46181	13800	13.58%	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