

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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.

2018. aastal oli müügikäive 121,6 tuh. eurot (2017.aastal 76,8 tuh. eurot).

Majandusaasta lõppes 68,3 tuh. eurose kasumiga (2017.aasta kasum 28,8 tuh. eurot).

2019. majandusaastal on ettevõtte plaanis jätkata põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 245	2 998	
Finantsinvesteeringud	996	1 180	
Nõuded ja ettemaksed	94 961	73 782	2
Kokku käibevarad	122 202	77 960	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	140 001	144 018	
Materiaalsed põhivarad	740	1 109	
Kokku põhivarad	140 741	145 127	
Kokku varad	262 943	223 087	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 879	88 961	4
Võlad ja ettemaksed	7 968	2 601	5
Kokku lühiajalised kohustised	12 847	91 562	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	50 187	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	50 187	0	
Kokku kohustised	63 034	91 562	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 713	99 897	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 384	28 816	
Kokku omakapital	199 909	131 525	
Kokku kohustised ja omakapital	262 943	223 087	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	121 691	76 822	7
Muud äritulud	6 429	3 780	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 922	-13 154	
Mitmesugused tegevuskulud	-39 386	-23 082	
Tööjõukulud	-10 089	-12 496	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 387	-4 387	
Muud ärikulud	-2 283	-5 031	
Ärikasum (kahjum)	64 053	22 452	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-135	1 208	
Intressikulud	-1 627	-1 742	
Muud finantstulud ja -kulud	6 093	6 898	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	68 384	28 816	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 384	28 816	

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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 566	24 566	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	3
Muud nõuded	48 316	48 316	
Laenunõuded	47 750	47 750	
Viitlaekumised	566	566	
Ettemaksed	900	900	
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 782	73 782	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	147	0	125
Käibemaks	36	2 747	0	382
Üksikisiku tulumaks	0	500	0	56
Sotsiaalmaks	0	839	0	310
Töötuskindlustusmaksed	0	61	0	23
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36	4 294	0	896

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
omanikulaen	29 226	29 226				EUR	
Pangalaen	59 735	59 735			3,07%	EUR	15.10.2018
Lühiajalised laenud kokku	88 961	88 961					
Laenukohustised kokku	88 961	88 961					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	728	728	
Võlad töövõtjatele	462	462	
Maksuvõlad	896	896	3
Saadud ettemaksed	515	515	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 601	2 601	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	121 691	76 822
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	121 691	76 822
Kokku müügitulu	121 691	76 822
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenused	98 145	51 340
Üüritulud	20 046	19 482
Müügi vahendustasud	3 500	6 000
Kokku müügitulu	121 691	76 822

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	7 540	9 339
Sotsiaalmaksud	2 549	3 157
Kokku tööjõukulud	10 089	12 496
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800	29 688

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud
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		
	2018	2017

Arvestatud tasu	7 540	9 339
-----------------	-------	-------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2019

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	24.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 384
Kokku	197 097
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	177 097
Kokku	197 097

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 384
Kokku	197 097
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	177 097
Kokku	197 097

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	98145	80.65%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20046	16.47%	Ei
Muude kindlate kaupade vahendamine	46181	3500	2.88%	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