

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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	10
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.

2017. aastal oli müügikäive 76,8 tuh. eurot (2016.aastal 66,5 tuh. eurot).

Majandusaasta lõppes 28,8 tuh. eurose kasumiga (2016.aasta kasum 37,6 tuh. eurot).

2018. majandusaastal on ettevõttel plaanis jätkata põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 998	9 484	
Finantsinvesteeringud	1 180	0	
Nõuded ja ettemaksed	73 782	70 413	2
Kokku käibevarad	77 960	79 897	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	144 018	148 034	
Materiaalsed põhivarad	1 109	1 479	
Kokku põhivarad	145 127	149 513	
Kokku varad	223 087	229 410	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	88 961	64 996	4
Võlad ja ettemaksed	2 601	1 968	5
Kokku lühiajalised kohustised	91 562	66 964	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	59 737	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	59 737	
Kokku kohustised	91 562	126 701	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 897	62 298	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 816	37 599	
Kokku omakapital	131 525	102 709	
Kokku kohustised ja omakapital	223 087	229 410	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	76 822	66 541	7
Muud äritulud	3 780	723	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 154	-6 455	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 082	-19 809	
Tööjõukulud	-12 496	0	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 387	-4 386	
Muud ärikulud	-5 031	-2 236	
Ärikasum (kahjum)	22 452	34 378	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 208	0	
Intressikulud	-1 742	-1 967	
Muud finantstulud ja -kulud	6 898	5 188	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 816	37 599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 816	37 599	

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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 566	24 566
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
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19 638	19 638
Muud nõuded	49 875	49 875
Laenunõuded	49 400	49 400
Viitlaekumised	475	475
Ettemaksed	900	900
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 413	70 413

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	125	25
Käibemaks	382	895
Üksikisiku tulumaks	56	0
Sotsiaalmaks	310	0
Töötuskindlustusmaksed	23	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	896	920

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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					
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
omanikulaen	60 508	60 508				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	60 508	60 508					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	64 225	4 488	59 737		3,07%	EUR	15.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	64 225	4 488	59 737				
Laenukohustised kokku	124 733	64 996	59 737				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	548	548	
Maksuvõlad	920	920	3
Saadud ettemaksed	500	500	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 968	1 968	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 822	66 541
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 822	66 541
Kokku müügitulu	76 822	66 541
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	51 340	46 985
Üüritulud	19 482	19 556
Müügi vahendustasud	6 000	0
Kokku müügitulu	76 822	66 541

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	9 339	0
Sotsiaalmaksud	3 157	0
Kokku tööjõukulud	12 496	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	29 688	1 000	60 508

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	9 339	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	30.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 897
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 816
Kokku	128 713
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	128 713
Kokku	128 713

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 897
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 816
Kokku	128 713
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	128 713
Kokku	128 713

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	51340	66.83%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19481	25.36%	Ei
Muude kindlate kaupade vahendamine	46181	6000	7.81%	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