

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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 kinnisvara vahendus, konsultatsioonid kinnisvara alal ja kinnisvarainvesteeringud.

2016. aastal oli müügikäive 66,5 tuh. eurot (2015.aastal 86,3 tuh. eurot).

Majandusaasta lõppes 37,6 eurose kasumiga (2015.aasta kasum 39,4 tuh. eurot).

2017. majandusaastal on ettevõtte plaanis jätkata põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 484	13 554	
Nõuded ja ettemaksed	70 413	49 450	2
Kokku käibevarad	79 897	63 004	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	148 034	152 051	
Materiaalsed põhivarad	1 479	1 849	
Kokku põhivarad	149 513	153 900	
Kokku varad	229 410	216 904	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	64 996	86 543	4
Võlad ja ettemaksed	1 968	1 026	5
Kokku lühiajalised kohustised	66 964	87 569	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	59 737	64 225	4
Kokku pikaajalised kohustised	59 737	64 225	
Kokku kohustised	126 701	151 794	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	62 298	22 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 599	39 409	
Kokku omakapital	102 709	65 110	
Kokku kohustised ja omakapital	229 410	216 904	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	66 541	86 307	7
Muud äritulud	723	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 455	-10 508	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 809	-19 243	
Tööjõukulud	0	-5 201	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 386	-4 484	
Muud ärikulud	-2 236	-6 887	
Ärikasum (kahjum)	34 378	39 984	
Intressikulud	-1 967	-2 227	
Muud finantstulud ja -kulud	5 188	2 177	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 599	39 934	
Tulumaks	0	-525	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 599	39 409	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaunis Investment OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid ja rahvusvahelised finantsarvestuse standardid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse § 17 -s, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuseprintsipist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel 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 varaobjektile tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel arandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvatakse 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha dividendide väljamakseid.

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 dividendide 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)

	31.12.2016	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
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 236	8 236
Muud nõuded	40 314	40 314
Laenunõuded	40 300	40 300
Viitlaekumised	14	14
Ettemaksed	900	900
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 450	49 450

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	25	0
Käibemaks	895	266
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	920	266

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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					
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				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	82 209	82 209					
Lühiajalised laenud kokku	82 209	82 209					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	68 559	4 334	64 225		3,07%	EUR	15.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	68 559	4 334	64 225				
Laenukohustised kokku	150 768	86 543	64 225				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	270	270	
Maksuvõlad	266	266	3
Saadud ettemaksed	490	490	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 026	1 026	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	66 541	86 307
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	66 541	86 307
Kokku müügitulu	66 541	86 307
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	46 985	67 145
Üüritulud	19 556	16 437
Zinzino OÜ toodete müügi vahendustasud	0	149
Juhtimisteenused	0	2 313
Muud	0	263
Kokku müügitulu	66 541	86 307

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	0	3 887
Sotsiaalmaksud	0	1 314
Kokku tööjõukulud	0	5 201
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	60 508	4 714	82 209

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	0	3 887

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.07.2017

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	10.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	62 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 599
Kokku	99 897
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	89 897
Kokku	99 897

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	62 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 599
Kokku	99 897
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	89 897
Kokku	99 897

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	46985	70.61%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19556	29.39%	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