

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Kaunis Investment OÜ alustas majandustegevust 28.12.2012. a.

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara vahendus, konsultatsioonid kinnisvara alal ja kinnisvara arendus. Juhtkonna eesmärk on kujundada Kaunis Investment OÜ -st stabiilset rahavoogu tootev ning konkurentsivõimeline ettevõtte.

2015. aastal oli müügikäive 86,3 tuh. eurot (2014.aastal 90,2 tuh. eurot).

Majandusaasta lõppes 39,4 tuh. eurose kasumiga (2014.aasta kasum 11,8 tuh. eurot).

2016. majandusaastal on ettevõttel plaanis jätkata põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 554	16 005	
Nõuded ja ettemaksed	49 450	13 454	2
Kokku käibevara	63 004	29 459	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	15 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	152 051	99 869	
Materiaalne põhivara	1 849	0	
Kokku põhivara	153 900	114 869	
Kokku varad	216 904	144 328	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	86 543	50 792	4
Võlad ja ettemaksed	1 026	11 227	5
Kokku lühiajalised kohustused	87 569	62 019	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	64 225	54 508	4
Kokku pikaajalised kohustused	64 225	54 508	
Kokku kohustused	151 794	116 527	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 889	13 157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 409	11 832	
Kokku omakapital	65 110	27 801	
Kokku kohustused ja omakapital	216 904	144 328	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	86 307	90 245	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 508	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 243	-46 367	
Tööjõukulud	-5 201	-27 915	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 484	-4 131	
Muud ärikulud	-6 887	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	39 984	11 832	
Intressikulud	-2 227	0	
Muud finantstulud ja -kulud	2 177	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 934	11 832	
Tulumaks	-525	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 409	11 832	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	39 984	11 832
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 484	4 131
Kokku korrigeerimised	4 484	4 131
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 704	-21 774
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 200	11 467
Kokku rahavood äritegevusest	36 972	5 656
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 849	0
Antud laenud	-27 700	0
Antud laenude tagasimaksed	4 000	0
Laekunud intressid	2 136	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 413	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 197	0
Makstud intressid	-2 227	0
Makstud dividendid	-2 100	-3 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-525	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 049	-3 000
Kokku rahavood	-2 490	2 656
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 005	13 349
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 490	2 656
Valuutakursside muutuste mõju	39	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 554	16 005

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	16 157	18 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)			11 832	11 832
Makstud dividendid			-3 000	-3 000
31.12.2014	2 556	256	24 989	27 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)			39 409	39 409
Makstud dividendid			-2 100	-2 100
31.12.2015	2 556	256	62 298	65 110

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaunis Investment OÜ 2015. aasta 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kaunis Investment OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr 1. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

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 -kohustused

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara 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.

Finantskohustused

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 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta 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	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 852	11 852	0
Ostjatelt laekumata arved	11 852	11 852	0
Muud nõuded	16 600	1 600	15 000
Laenunõuded	16 600	1 600	15 000
Ettemaksed	2	2	0
Tulevaste perioodide kulud	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 454	13 454	15 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	266	1 836
Üksikisiku tulumaks	0	2 806
Sotsiaalmaks	0	4 548
Töötuskindlustusmaksed	0	413
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	266	9 603

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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				
Laenukohustused kokku	150 768	86 543	64 225				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	4 197	4 197			3,07%	EUR	15.10.2018
Omanikulaen	46 595	46 595				EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	50 792	50 792					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	54 508		54 508		3,07%	EUR	15.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	54 508		54 508				
Laenukohustused kokku	105 300	50 792	54 508				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 124	1 124
Võlad töövõtjatele	500	500
Maksuvõlad	9 603	9 603
Kokku võlad ja ettemaksed	11 227	11 227

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	86 307	90 245
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	86 307	90 245
Kokku müügitulu	86 307	90 245
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	67 145	84 100
Üüritud	16 437	4 817
Zinzino OÜ toodete müügi vahendustasud	149	1 328
Juhtimisteenused	2 313	0
Muud	263	0
Kokku müügitulu	86 307	90 245

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	3 887	20 833
Sotsiaalmaksud	1 314	7 082
Kokku tööjõukulud	5 201	27 915
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 714	82 209

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 700	0	42 614	7 000
2014	Saadud laenud		Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 600		4 005	
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused				
	2015		2014	
Arvestatud tasu	3 887		27 915	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	30.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 409
Kokku	62 298
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	62 298
Kokku	62 298

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 409
Kokku	62 298
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	62 298
Kokku	62 298

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	67145	77.80%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16437	19.04%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	2313	2.68%	Ei
Muude kindlate kaupade vahendamine	46181	412	0.48%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eve Kaunis	47410095212		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	eve.kaunis@uusmaa.ee