

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Kaunis Investment OÜ

registrikood: 12397646

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 123a-30

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Kaunis Investment OÜ alustas oma majandustegevust 28.12.2012. a.

Tegevusladeks on konsultatsioonid kinnisvara alal, kinnisvara vahendus ja kinnisvara arendus.

Juhtkonna eesmärk on kujundada Kaunis Investment OÜ -st stabiilset rahavoogu tootev ning konkurentsivõimeline ettevõtte.

2014. aastal oli müügikäivekäive 90,2 tuh. eurot. Võrreldes majandusaastaga 2013 kui müügikäive oli 79,1 tuh. eurot, on müügikäibe suurenemine 14,1 %. Majandusaastal 2015 on ettevõtte plaanis suurendada oma netokäivet 15% võrra ja teha täiendavaid kulutusi kinnisvarainvesteeringutesse.

Töötajaid oli aruandeperioodil 1 (üks) ja talle arvestati töötasusid koos sotsiaalmaksuga 27,9 tuh. eurot. Majandusaastal 2014 soetati Zinzino OÜ frantsiisi ja alustati lisategevusena kohvi ja bioaktiivsete toitude turustamisega.

Juhatuse liikmele 2014 majandusaastal juhatuse tasu ei makstud.

	2014	2013
Puhasrentaablus (%) Puhaskasum (- kahjum)/ müügitulu * 100	13,11%	20,43%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) Käibevara/lühiajalised kohustused	0,47	18,90
ROA(%) ehk Varade rentaablus (%) Puhaskasum (- kahjum)/ varad kokku * 100	8,20%	13,03%
ROE (%) ehk Omakapitali rentaablus (%) Puhaskasum (-kahjum)/ omakapital kokku * 100	42,56%	85,18%

Eve Kaunis
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 005	13 349	2
Nõuded ja ettemaksed	13 454	6 680	3,4
Kokku käibevara	29 459	20 029	2,3,4
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	15 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	99 869	104 000	
Kokku põhivara	114 869	104 000	
Kokku varad	144 328	124 029	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	50 792	0	6
Võlad ja ettemaksed	11 227	1 060	7,8,9
Kokku lühiajalised kohustused	62 019	1 060	6,7,8,9
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	54 508	104 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	54 508	104 000	6
Kokku kohustused	116 527	105 060	6,7,8,9
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 157	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 832	16 157	
Kokku omakapital	27 801	18 969	
Kokku kohustused ja omakapital	144 328	124 029	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	90 245	79 078	11
Mitmesugused tegevuskulud	-46 367	-48 265	
Tööjõukulud	-27 915	-14 656	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 131	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	11 832	16 157	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 832	16 157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 832	16 157	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 832	16 157	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 131	0	
Kokku korrigeerimised	4 131	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 774	-6 680	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 467	105 060	5,6,7,8,9
Kokku rahavood äritegevusest	5 656	114 537	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-104 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-104 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-3 000	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	256	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 000	256	
Kokku rahavood	2 656	10 793	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 349	2 556	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 656	10 793	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 005	13 349	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556			2 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)			16 157	16 157
Muutused reservides		256		256
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaunis Investment OÜ 2014. 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 Eesti Panga 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.

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 akumulieeritud 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.

Maad ei amortiseerita.

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 usaldusväärset 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 kontol 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 21/79 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	16 005	13 349
Kokku raha	16 005	13 349

Pangakonto saldod on võrreldud pangaga, saldod raamatupidamiskontodel võrduvad pangaväljavõttel näidatud saldodega.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 680	6 680	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6 680	6 680	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 680	6 680	0	0

Tulevaste perioodide kulud seisuga 31.12.2014 summas 2,00 eurot on sõidukikindlustuse 2015 majandusaasta kulu.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	11 852	6 680
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa	11 392	6 680
Märt Vassiljev	185	0
Karel Tõntson	275	0
Kokku nõuded ostjate vastu	11 852	6 680

Nõuded ostjate vastu ei ületa pikemat perioodi kui 1 (üks) kalendrikuu. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid majandusaastal 2014 ei olnud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 836	0
Üksikisiku tulumaks	2 806	0
Sotsiaalmaks	4 548	0
Töötuskindlustusmaksed	413	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 603	

Maksuvõlad seisuga 31.12.2014 summas 9603 eurot on detsembri 2014 maksed, mille tasumise tähtajad olid jaanuaris 2015.

Lisa 6 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 13-071542-JI	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							
Laen 13-071542-JI	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				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	104 000		104 000			EUR	
Pikaajalised laenud kokku	104 000		104 000				
Laenukohustused kokku	104 000		104 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	260	260
Võlad töövõtjatele	800	800
Kokku võlad ja ettemaksed	1 060	1 060

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa	102	174
AS Alexela Oil	86	66
Top Services OÜ	936	0
RedLime OÜ	0	20
Kokku võlad tarnijatele	1 124	260

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2014 ei ületa pikemat perioodi kui 2 (kaks) kalendrikuud. Sellel kirjel on näidatud detsembrikuu 2014 eest tarnijatele tasumata maksed, mille tasumise tähtajad oli jaanuaris 2015.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	500	800
Kokku võlad töövõtjatele	500	800

Võlad töövõtjatele on detsembrikuu 2014 töötasu kohustus, mis vastavalt töölepingule maksti välja jaanuaris 2015.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	90 245	79 078
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	90 245	79 078
Kokku müügitulu	90 245	79 078
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	84 100	79 078
Kinnistute renditulu	4 817	0
Zinzino OÜ toodete müügi vahendustasud	1 328	0
Kokku müügitulu	90 245	79 078

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	20 833	10 937
Sotsiaalmaksud	7 082	3 719
Kokku tööjõukulud	27 915	14 656
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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		
	2014	2013
Arvestatud tasu	27 915	0

Juhatuse liikmele majandusaastal 2014 juhatuse tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	26.08.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 832
Kokku	24 989

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	84100	93.19%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4817	5.34%	Ei
Muude kindlate kaupade vahendamine	46181	1328	1.47%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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