

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kaunis Investment OÜ

registrikood: 12397646

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Uus-Tatari tn 14-6

postisihthnumber: 10134

e-posti aadress: evekaunis@gmail.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Kaunis Investment OÜ alustas majandustegevust 28.12.2012. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvaravahendus, kinnisvaraalased konsultatsioonid ja kinnisvarainvesteeringud.

2024. aastal oli müügikäive 108 608 eurot (2023: 145 674 eurot). Majandusaasta lõppes 57 121 eurose kasumiga (2023: 50 081 eurot).

2025. majandusaastal plaanitakse jätkata põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	126 229	115 622	
Finantsinvesteeringud	9 524	6 813	
Nõuded ja ettemaksed	128 237	81 892	2
Varud	52 530	70 798	
Kokku käibevarad	316 520	275 125	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	300	300	
Kinnisvarainvesteeringud	228 557	278 729	4
Materiaalsed põhivarad	1 059	22 455	5
Kokku põhivarad	229 916	301 484	
Kokku varad	546 436	576 609	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 720	46 142	6
Võlad ja ettemaksed	6 089	6 898	7
Kokku lühiajalised kohustised	15 809	53 040	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	133 132	161 812	6
Kokku pikaajalised kohustised	133 132	161 812	
Kokku kohustised	148 941	214 852	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337 562	308 864	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 121	50 081	
Kokku omakapital	397 495	361 757	
Kokku kohustised ja omakapital	546 436	576 609	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	108 608	145 674	8
Muud äritulud	109 545	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 991	-17 641	
Mitmesugused tegevuskulud	-81 753	-44 059	
Tööjõukulud	-22 484	-18 867	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 015	-17 615	
Muud ärikulud	-1 299	-1 468	
Ärikasum (kahjum)	86 611	46 024	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-13 615	17 171	
Intressikulud	-12 248	-13 122	
Muud finantstulud ja -kulud	-4	8	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 744	50 081	
Tulumaks	-3 623	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 121	50 081	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaunis Investment OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne, mis on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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 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.

Finantsinvesteeringud

Investeering soetatud ettevõttesse on kajastatud soetusmaksumuses.

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.

Varud

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Krüptovarad on kajastatud õigases väärtuses.

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.

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 lisanduvat 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.

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid.
- 2) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam.

Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse

vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

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 müügihinna. 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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende, maksumääraks on 20/80 netodividendidelt. Teatud tingimustel rakendub

dividendide väljamaksmisel soodusmäär 14/86. Soodusmaksemäära kohaldamisel peetakse füüsilisele isikule väljamaksmisel täiendavalt kinni 7% tulumaksu füüsilise isiku tasandil.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapoolteks on tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	32 374	32 374
Ostjatelt laekumata arved	32 374	32 374
Nõuded seotud osapoolte vastu	39 098	39 098
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 283	4 283
Laenunõuded	50 982	50 982
Ettemaksed	1 500	1 500
Muud makstud ettemaksed	1 500	1 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	128 237	128 237
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 022	28 022
Ostjatelt laekumata arved	28 022	28 022
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20
Laenunõuded	52 281	52 281
Ettemaksed	1 569	1 569
Tulevaste perioodide kulud	519	519
Muud makstud ettemaksed	1 050	1 050
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 892	81 892

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		45		
Käibemaks		1 709		1 226
Üksikisiku tulumaks		275		275
Sotsiaalmaks		461		461
Töötuskindlustusmaksed		34		34
Ettemaksukonto jääk	4 283		20	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 283	2 524	20	1 996

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	325 665	325 665
Akumuleeritud kulum	-38 794	-38 794
Jääkmaksumus	286 871	286 871
Amortisatsioonikulu	-8 142	-8 142
31.12.2023		
Soetusmaksumus	325 665	325 665
Akumuleeritud kulum	-46 936	-46 936
Jääkmaksumus	278 729	278 729
Ostud ja parendused	50 000	50 000
Müügid	-92 553	-92 553
Amortisatsioonikulu	-7 619	-7 619
31.12.2024		
Soetusmaksumus	269 000	269 000
Akumuleeritud kulum	-40 443	-40 443
Jääkmaksumus	228 557	228 557

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 580	22 581
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 377	10 607

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	40 000	1 482	41 482	7 072	48 554
Akumuleeritud kulum	-12 000	-958	-12 958	-4 917	-17 875
Jääkmaksumus	28 000	524	28 524	2 155	30 679
Ostud ja parendused				1 249	1 249
Muud ostud ja parendused				1 249	1 249
Amortisatsioonikulu	-8 000	-370	-8 370	-1 103	-9 473
31.12.2023					
Soetusmaksumus	40 000	1 482	41 482	8 321	49 803
Akumuleeritud kulum	-20 000	-1 328	-21 328	-6 020	-27 348
Jääkmaksumus	20 000	154	20 154	2 301	22 455
Amortisatsioonikulu	-4 000	-154	-4 154	-1 242	-5 396
Müügid (jääkmaksumuses)	-16 000		-16 000		-16 000
31.12.2024					
Soetusmaksumus	0	1 482	1 482	8 321	9 803
Akumuleeritud kulum	0	-1 482	-1 482	-7 262	-8 744
Jääkmaksumus	0	0	0	1 059	1 059

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Masinad ja seadmed	28 033	
Transpordivahendid	28 033	
Kokku	28 033	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Järelmaks	312	312					
Lühiajalised laenud kokku	312	312					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	142 540	9 408	133 132		6 kuu EURIBOR + 2,9%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	142 540	9 408	133 132				
Laenukohustised kokku	142 852	9 720	133 132				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Järelmaks	750	750					
Lühiajalised laenud kokku	750	750					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	30 876	30 876			6 kuu EURIBOR + 3,0%	EUR	2024
Pangalaen	151 635	9 096	142 539		6 kuu EURIBOR + 2,9%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	182 511	39 972	142 539				
Kapitalirendikohustised kokku	24 381	5 420	18 961				
Muud laenukohustised							
Järelmaks	312		312				
Muud laenukohustised kokku	312		312				
Laenukohustised kokku	207 954	46 142	161 812				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 263	1 263
Võlad töövõtjatele	1 100	1 100
Maksuvõlad	2 524	2 524
Muud võlad	1 202	1 202
Muud viitvõlad	1 202	1 202
Kokku võlad ja ettemaksed	6 089	6 089
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 173	2 173
Võlad töövõtjatele	1 100	1 100
Maksuvõlad	1 996	1 996
Muud võlad	769	769
Muud viitvõlad	769	769
Saadud ettemaksed	860	860
Muud saadud ettemaksed	860	860
Kokku võlad ja ettemaksed	6 898	6 898

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	108 608	145 674
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	108 608	145 674
Kokku müügitulu	108 608	145 674
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenused	83 878	119 493
Üüritulud	18 580	22 581
Müügi vahendusteenused	6 150	3 600
Kokku müügitulu	108 608	145 674

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	16 804	14 101
Sotsiaalmaksud	5 680	4 766
Kokku tööjõukulud	22 484	18 867
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 098	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 098	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 298
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 298

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	300	300
Kokku nõuded ja ettemaksed	300	300

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	38 300	38 300
Kokku antud laenud	0	38 300	38 300

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	16 804	14 101

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2025

Kaunis Investment OÜ (registrikood: 12397646) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KAUNIS	Juhatuse liige	29.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 121
Kokku	394 683

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 121
Kokku	394 683
Jaotamine	
Kokku	394 683

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	83878	77.23%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	18580	17.11%	Ei
Muude kindlate kaupade hulgimüügi vahendusteenus	46181	EMTAK 2025	6150	5.66%	Ei