

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Redmont Invest OÜ

registrikood: 11020684

tänavatänu nimi, Lõõtsa tn 8a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6221886

e-posti aadress: kaire@klpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Redmont Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja investeerimine.

2017. aastal alustati Tõnismägi arendusprojekti ehitustöödega. 2019. aastal valmis arendusprojekt ja müüdi enamus valminud korteritest. 2020. sõlmiti müügikokkulepped kõikide korterite osas. Aruandeperioodil võõrandati kõik äripinnad.

2021. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud. Ettevõtte mõju keskkonnale on minimaalne, ka ei avalda ettevõtte mõju sotsiaalsele keskkonnale, kuna ettevõttes ei ole loodud uusi töökohti.

Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte omakapital negatiivne.

Bilansipäeva järgselt on ettevõtte võõrandanud kogu vara ja tasunud kõik kohustused ja seeläbi on ettevõtte omakapital saavutanud vastavuse äriseadustikuga.

Omanikud otsustavad ettevõtte jätkamise või likvideerimise 2022.aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 450	125 177	
Nõuded ja ettemaksed	1 183	1 462	
Varud	909 830	912 630	2
Kokku käibevarad	915 463	1 039 269	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	6 741 459	4
Kokku põhivarad	0	6 741 459	
Kokku varad	915 463	7 780 728	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 242 083	5
Võlad ja ettemaksed	962 305	1 861 156	6
Kokku lühiajalised kohustised	962 305	4 103 239	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 578 409	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 578 409	
Kokku kohustised	962 305	7 681 648	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	7
Ülekurss	434 435	434 435	
Kohustuslik reservkapital	6 594	6 594	
Muud reservid	2 421 833	2 421 833	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 789 382	-2 645 716	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-145 922	-143 666	
Kokku omakapital	-46 842	99 080	
Kokku kohustised ja omakapital	915 463	7 780 728	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	261 986	3 750 252	8
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-3 214 841	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 245	-165 356	9
Mitmesugused tegevuskulud	-29 736	-9 366	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-85 940	-103 808	4
Muud ärikulud	-4 055	-590	
Ärikasum (kahjum)	94 010	256 291	
Intressitulud	5	22	
Intressikulud	-239 837	-385 560	
Muud finantstulud ja -kulud	-100	-14 419	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-145 922	-143 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-145 922	-143 666	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Redmont Invest OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt soetud transpordikuluseid.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude allhindlusi nende netorealiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui varem allahinnanud varude netorealiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allhindlus.

Arendamisel kinnisvara ja sellega seotud kulutused kajastatakse varudes sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Varude soetusmaksumus kantakse kuludesse vastavalt nende mahu osakaalule arendusprojekti.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. 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). Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kasulik eluiga on 66,67 aastat.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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

Redmont Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Korteriomandid müügiks	909 830	912 630
Kokku varud	909 830	912 630

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		71		0
Käibemaks		2 273		189 314
Intress		31		48
Ettemaksukonto jääk	31		56	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31	2 375	56	189 362

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	6 938 647	6 938 647
Akumuleeritud kulum	-30 380	-30 380
Jääkmaksumus	6 908 267	6 908 267
Müügid	-63 000	-63 000
Amortisatsioonikulu	-103 808	-103 808
31.12.2020		
Soetusmaksumus	6 874 647	6 874 647
Akumuleeritud kulum	-133 188	-133 188
Jääkmaksumus	6 741 459	6 741 459
Amortisatsioonikulu	-85 940	-85 940
Muud muutused	-6 655 519	-6 655 519
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	244 084	202 920
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 532	32 049
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	0	48 750

Muude muutuste real on kajastatud kinnisvara kasutamine mitterahaliseks sissemakseks Tõnismägi Äripinnad OÜ omakapitali.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud isikutelt	2 130 663	2 130 663			0-8%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	2 130 663	2 130 663					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 689 829	111 420	3 578 409		4,9% + euribor	EUR	02.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 689 829	111 420	3 578 409				
Laenukohustised kokku	5 820 492	2 242 083	3 578 409				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	0	7 654 089
Kokku	0	7 654 089

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	650	650	
Maksuvõlad	2 375	2 375	3
Muud võlad	358 927	358 927	
Intressivõlad	358 927	358 927	
Saadud ettemaksed	600 353	600 353	
Tulevaste perioodide tulud	600 353	600 353	
Kokku võlad ja ettemaksed	962 305	962 305	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 524	3 524	
Maksuvõlad	189 362	189 362	3
Muud võlad	1 218 532	1 218 532	
Intressivõlad	1 166 115	1 166 115	
Muud viitvõlad	52 417	52 417	
Saadud ettemaksed	449 738	449 738	
Tulevaste perioodide tulud	449 738	449 738	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 861 156	1 861 156	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	25 600	25 600
Osade arv (tk)	2	3
31.12.2021 Osa 1 nimiväärtus - 12 800 eurot Osa 2 nimiväärtus - 12 800 eurot		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	261 986	3 750 252
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	261 986	3 750 252
Kokku müügitulu	261 986	3 750 252
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Arendusprojektide müük	0	3 478 750
Muud tulud	17 902	68 582
Üür	244 084	202 920
Kokku müügitulu	261 986	3 750 252

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	17 902	7 329
Riiklikud maksud	4 678	6 518
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	19 854	25 532
Kinnisvara arenduskulud	0	24 087
Muud	5 811	101 890
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	48 245	165 356

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Äriühingus 2021. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 130 663
Kokku laenukohustised	0	2 130 663
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	396 527	317 027
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	563 113	1 299 135
Kokku võlad ja ettemaksed	959 640	1 616 162

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 530 663	3 200 000	2 130 663	94 951
Kokku laenukohustised	5 530 663	3 200 000	2 130 663	94 951

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 130 663	2 130 663	0	65 738
Kokku laenukohustised	2 130 663	2 130 663	0	65 738

MÜÜDUD	2021		2020
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 500		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 221		60 000
Kokku müüdid	150 721		60 000

OSTETUD	2021		2020
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3 600	3 600
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			17 360
Kokku ostetud		3 600	20 960

Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasu ei arvestatud.

2020. aastal suurendati vabatahtlikku reservi 200 000 eurot seotud osapoolte laenukohustuste arvelt.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte omakapital negatiivne.

Bilansipäeva järgselt on ettevõtte võõrandanud kogu vara ja tasunud kõik kohustused ja seeläbi on ettevõtte omakapital saavutanud vastavuse äriseadustikuga.

Omanikud otsustavad ettevõtte jätkamise või likvideerimise 2022.aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

Redmont Invest OÜ (registrikood: 11020684) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE LUKKANEN-JAAS	Juhatuse liige	29.06.2022
GUIDO KUNDLA	Juhatuse liige	29.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 789 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-145 922
Kokku	-2 935 304
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 935 304
Kokku	-2 935 304

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	261986	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6221886
E-posti aadress	kaire@klpartners.ee