

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Redman Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 12738550

**tänava/talu nimi,** Kõüni tn 5b

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51004

**telefon:** +372 5058528

**e-posti aadress:** info@redman.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Raha                        | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed        | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud   | 9  |
| Lisa 8 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

Redman Kinnisvara OÜ alustas tegevusega 2014 lõpus. Aruandeperioodil toimus ettevõtte käivitamine, sh personali värbamine ja infotehnoloogiate arendamine.

Omades kinnisvara arendamise, ehitamise ja turustamise kompetentsi osutab Redman Kinnisvara OÜ kinnisvaraarenduse juhtimise teenust, kinnisvaraalaseid konsultatsioone ja turustamise teenust.

Erkki Luhamaa  
juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 46 997         | 59 606         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 19 509         | 66 465         | 3       |
| Varud                                        | 68 620         | 0              |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>135 126</b> | <b>126 071</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 482 348        | 0              |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 9 765          | 16 658         |         |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 44 135         | 1 790          |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>536 248</b> | <b>18 448</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>671 374</b> | <b>144 519</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 637 998        | 107 500        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 28 753         | 34 303         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>666 751</b> | <b>141 803</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>666 751</b> | <b>141 803</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 216            | -6 289         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 907          | 6 505          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 623</b>   | <b>2 716</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>671 374</b> | <b>144 519</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017         | 2016         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 176 217      | 69 416       | 6       |
| Muud äritulud                               | 0            | 33 000       |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -10 025      | -6 854       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -45 830      | -38 771      | 7       |
| Tööjõukulud                                 | -109 459     | -48 698      | 8       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -6 893       | -575         |         |
| Muud ärikulud                               | -2 103       | -1 014       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>1 907</b> | <b>6 504</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0            | 1            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 907</b> | <b>6 505</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 907</b> | <b>6 505</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Redman Kinnisvara OÜ 2017.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Redman Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kasutatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli alla olevaks kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvetud ühise kontrolli all toimivad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud meetodil).

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjum on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuste langust kogumina, ervestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 €.

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 väärtuste

langusest tulenevad allahindlused.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

\*Ehitised ja rajatised 2-8%

\*Masinad ja seadmed 20-40%

\*Muu inventar 20-40%

#### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 €**

#### **Tulud**

Tulud kaupade müügist kajastatakse siis kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjatele ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuse müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum

kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasneva kulutusi.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### **Kulud**

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

#### **Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole

üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

.Emaettevõtte ( ning emaettevõtte omanikud);

.Tütar-ja sidusettevõtted;

.Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

.Tegev-ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega isikute omanikud, väljaarvatud juhul, kui nimetatud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## **Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2016</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Raha kassas       | 493               | 502               |
| Raha pangakontol  | 46 504            | 59 104            |
| <b>Kokku raha</b> | <b>46 997</b>     | <b>59 606</b>     |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 19 509        | 19 509         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 19 509        | 19 509         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>19 509</b> | <b>19 509</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 1 380         | 1 380          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 380         | 1 380          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 5 292         | 5 292          |
| Ettemaksed                         | 59 793        | 59 793         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 59 793        | 59 793         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>66 465</b> | <b>66 465</b>  |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |                |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 315 000        | 315 000                          |                     |             | 11%          | EURO        | 15.05.2018  |
| Muud lühiajalised laenud         | 322 998        | 322 998                          |                     |             |              |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>637 998</b> | <b>637 998</b>                   |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>637 998</b> | <b>637 998</b>                   |                     |             |              |             |             |
|                                  |                |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2016     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |                |                                  |                     |             |              |             |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 107 500        | 107 500                          |                     |             |              |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>107 500</b> | <b>107 500</b>                   |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>107 500</b> | <b>107 500</b>                   |                     |             |              |             |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 4 360         | 4 360          |
| Võlad töövõtjatele               | 6 010         | 6 010          |
| Maksuvõlad                       | 14 391        | 14 391         |
| Muud võlad                       | 3 992         | 3 992          |
| Muud viitvõlad                   | 3 992         | 3 992          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>28 753</b> | <b>28 753</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 24 680        | 24 680         |
| Võlad töövõtjatele               | 4 080         | 4 080          |
| Maksuvõlad                       | 1 590         | 1 590          |
| Muud võlad                       | 3 953         | 3 953          |
| Muud viitvõlad                   | 3 953         | 3 953          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>34 303</b> | <b>34 303</b>  |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |               |
| Eesti                                       | 176 217        | 69 416        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>176 217</b> | <b>69 416</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>176 217</b> | <b>69 416</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |               |
| Kinnisvarade bürood                         | 176 217        | 69 416        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>176 217</b> | <b>69 416</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017          | 2016          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Üür ja rent                            | 6 908         | 11 073        |
| <b>Energia</b>                         | <b>2 348</b>  | <b>458</b>    |
| Kütus                                  | 2 348         | 458           |
| Mitmesugused bürookulud                | 8 042         | 4 284         |
| Reklaamikulud                          | 7 758         | 4 706         |
| Juriidilised kulud                     | 6 959         | 11 860        |
| Muud                                   | 13 815        | 6 390         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>45 830</b> | <b>38 771</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2017           | 2016          |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 81 821         | 36 396        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 27 638         | 12 302        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>109 459</b> | <b>48 698</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 5              | 3             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |                |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 5              | 3             |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | Kohustised | Kohustised |
| Sidusettevõtjad | 147 800    | 64 500     |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
|                                                                               | 2017   | 2016 |
| Arvestatud tasu                                                               | 14 970 | 0    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

**Redman Kinnisvara OÜ (registrikood: 12738550) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi  | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| ERKKI LUHAMAA       | Juhatuse liige     | 03.09.2018           |
| ANDREAS HENN OTSMAA | Juhatuse liige     | 09.09.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017   |
|----------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 216          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 907        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 123</b> |
| Jaotamine                                    |              |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 123</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 176217          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| 12 Capital OÜ  | 12211570                                  | Eesti             | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |
| OÜ Negentropy  | 12280625                                  | Eesti             | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu           |
|-----------------|----------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5058528   |
| E-posti aadress | info@redman.ee |