

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Redman Kinnisvara OÜ

registrikood: 12738550

tänavatalu nimi, Kõüni tn 5b
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 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	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 606	736	2
Nõuded ja ettemaksed	66 465	12 550	3
Kokku käibevarad	126 071	13 286	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	16 658	0	
Immateriaalsed põhivarad	1 790	0	
Kokku põhivarad	18 448	0	
Kokku varad	144 519	13 286	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	107 500	14 000	4
Võlad ja ettemaksed	34 303	3 075	5
Kokku lühiajalised kohustised	141 803	17 075	
Kokku kohustised	141 803	17 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 289	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 505	-6 289	
Kokku omakapital	2 716	-3 789	
Kokku kohustised ja omakapital	144 519	13 286	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	69 416	20 010	6
Muud äritulud	33 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 854	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-38 771	-16 906	7
Tööjõukulud	-48 698	-9 393	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-575	0	
Muud ärikulud	-1 014	0	
Ärikasum (kahjum)	6 504	-6 289	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 505	-6 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 505	-6 289	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Redman Kinnisvara OÜ 2016.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel. 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.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaugel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses, kuna see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

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 tegevust ja finantspoliitikat.

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

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu 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 nüüdsväärtusest. 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 laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

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 akumuleeritud 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 äriolukorrale. Seotud osapooled on:

.Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

.Tütar-ja sidusettevõtteid;

.Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtteid;

.Tegev-ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega isikutest omanikud, väljaarvatud juhul, kui nimetatud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Raha kassas	502	140
Raha pangakontol	59 104	596
Kokku raha	59 606	736

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 465	66 465
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 836	7 836
Ostjatelt laekumata arved	7 836	7 836
Ettemaksed	4 714	4 714
Tulevaste perioodide kulud	4 706	4 706
Muud makstud ettemaksed	8	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 550	12 550

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Negentropy OÜ	57 500	57 500		
12 Capital OÜ	7 000	7 000		
Gray Capital OÜ	8 000	8 000		
Kummeli KV OÜ	35 000	35 000		
Lühiajalised laenud kokku	107 500	107 500		
Laenukohustised kokku	107 500	107 500		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
12-Capital OÜ	7 000	7 000		
Negentropy OÜ	7 000	7 000		
Lühiajalised laenud kokku	14 000	14 000		
Laenukohustised kokku	14 000	14 000		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
Kokku võlad ja ettemaksed	34 303	34 303

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	710	710
Võlad töövõtjatele	636	636
Maksuvõlad	1 322	1 322
Muud võlad	407	407
Muud viitvõlad	407	407
Kokku võlad ja ettemaksed	3 075	3 075

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	69 416	20 010
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	69 416	20 010
Kokku müügitulu	69 416	20 010
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarade bürood	69 416	20 010
Kokku müügitulu	69 416	20 010

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	11 073	5 837
Energia	458	0
Kütus	458	0
Mitmesugused bürookulud	4 284	3 176
Reklaamikulud	4 706	3 439
Juriidilised kulud	11 860	0
Muud	6 390	4 454
Kokku mitmesugused tegevuskulud	38 771	16 906

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	36 396	7 020
Sotsiaalmaksud	12 302	2 373
Kokku tööjõukulud	48 698	9 393
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	64 500	14 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Redman Kinnisvara OÜ (registrikood: 12738550) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREAS HENN OTSMAA	Juhatuse liige	10.07.2017
ERKKI LUHAMAA	Juhatuse liige	11.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 289
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 505
Kokku	216

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	69416	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
12 Capital OÜ	12211570	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
OÜ Negentropy	12280625	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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