

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Redio Kinnisvaraarenduse OÜ

registrikood: 10683402

tänava/talu nimi, Narva mnt 7d
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6272115

faks: +372 6272121

e-posti aadress: tony@ubs.ee

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 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

REDIO KINNISVARAARENDUSE OÜ alustas tegevust 2000. a. augustis. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja haldamine endale kuuluval kinnistul asukohaga Narva mnt. 7D, 10117 Tallinn.

2019. aastal jätkab ettevõtte hoone kapitaalremondi ja uute pindade väljaehitamisega.

2018 aastal töötas firmas kaks palgalist töötajat. Firma juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 467	42 462	
Nõuded ja ettemaksed	173 916	18 072	2,5
Varud	856	0	
Kokku käibevarad	189 239	60 534	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 000	294 396	
Materiaalsed põhivarad	4 650 123	4 737 151	6
Kokku põhivarad	4 670 123	5 031 547	
Kokku varad	4 859 362	5 092 081	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	101 779	138 986	8
Kokku lühiajalised kohustised	101 779	138 986	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 381 918	2 542 367	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 381 918	2 542 367	
Kokku kohustised	2 483 697	2 681 353	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	230 080	230 080	9
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 955 083	1 985 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 937	169 545	
Kokku omakapital	2 375 665	2 410 728	
Kokku kohustised ja omakapital	4 859 362	5 092 081	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	644 028	628 414	10
Muud äritulud	6	5 876	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-144 079	-145 486	
Mitmesugused tegevuskulud	-57 358	-56 666	
Tööjõukulud	-36 955	-31 635	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-126 248	-125 065	6
Muud ärikulud	-2 025	-2 259	
Ärikasum (kahjum)	277 369	273 179	
Muud finantstulud ja -kulud	-56 182	-59 884	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	221 187	213 295	
Tulumaks	-56 250	-43 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 937	169 545	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ 2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardades lähima täiseuroni.

Raha

Raha ja pangakontod kajastavad ettevõtte rahalisi vahendeid kassas ja pangakontodel.

Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aksiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle omatakse olulist mõju, kuid mida ei kontrollita.

Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui omatakse ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud õiglast väärtust. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringud algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades tedaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allhindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasuta enda majandustegevuses.

Ehitis võeti bilansis algelt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused vääruuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud põhivara soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad põhivara väärtust kõrgemale objekti algelt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööajast.

Kastusel on järgmised amortisatsiooninormid

- hooned 2%

Materiaalne põhivara on vara, mille soetamismaksumus on suurem kui 1000 eurot ja

kasulik eluiga pikem kui üks aasta. Väheväärtusliku varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100% - liselt kuludesse.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest.

Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid

- muu materiaalne põhivara 20...30%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispolümeeridest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt reliseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale ning teenuse puhul teenuse osutamise kuu.

Kulud

Kulud arvestatakse tekkepõhiselt.

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. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtetega ning osanikega, juhatuse liikmetega ja juhatuse liikmetega seotud firmadega. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole seotud osapooltega kasutatud turuhinnast madalamaid hindasid ja intressimäärasid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	26 495	26 495		
Ostjatelt laekumata arved	26 495	26 495		3
Muud nõuded	167 421	147 421	20 000	5
Laenuõuded	164 396	144 396	20 000	
Intressinõuded	3 025	3 025		
Kokku nõuded ja ettemaksed	193 916	173 916	20 000	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 310	16 310		
Ostjatelt laekumata arved	16 310	16 310		
Muud nõuded	296 158	1 762	294 396	
Laenuõuded	294 396		294 396	
Intressinõuded	1 762	1 762		
Kokku nõuded ja ettemaksed	312 468	18 072	294 396	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	26 495	16 310
Kokku nõuded ostjate vastu	26 495	16 310

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	16 313	1 314
Käibemaks	6 754	5 279
Üksikisiku tulumaks	958	667
Erisoodustuse tulumaks	0	0
Sotsiaalmaks	1 953	1 307
Kohustuslik kogumispension	108	81
Töötuskindlustusmaksed	129	97
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 215	8 745

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	164 396	144 396	20 000			
Kentex	121 760	121 760		3	eur	31.12.2019
Reston Grupp	22 636	22 636		3	eur	31.12.2019
Van Dahl Investments OÜ	20 000		20 000	6k euribor + 2,35%	eur	01.04.2022
Intressinõuded	3 025	3 025				
Kokku muud nõuded	167 421	147 421	20 000			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	294 396		294 396			
Kentex	121 760		121 760	3	eur	31.12.2019
Reston Grupp	22 636		22 636	3	eur	31.12.2019
Van Dahl Investments OÜ	150 000		150 000	6k euribor + 2,35%	eur	01.04.2022
Intressinõuded	1 762	1 762				
Kokku muud nõuded	296 158	1 762	294 396			

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	98 487	6 014 992	12 325	6 125 804
Akumuleeritud kulum		-1 321 258	-5 364	-1 326 622
Jääkmaksumus	98 487	4 693 734	6 961	4 799 182
Ostud ja parendused	0	56 254	6 780	63 034
Amortisatsioonikulu	0	-120 871	-4 194	-125 065
31.12.2017				
Soetusmaksumus	98 487	6 071 246	19 105	6 188 838
Akumuleeritud kulum		-1 442 129	-9 558	-1 451 687
Jääkmaksumus	98 487	4 629 117	9 547	4 737 151
Ostud ja parendused	0	36 915	2 305	39 220
Amortisatsioonikulu	0	-121 804	-4 444	-126 248
31.12.2018				
Soetusmaksumus	98 487	6 108 161	18 227	6 224 875
Akumuleeritud kulum		-1 563 933	-10 819	-1 574 752
Jääkmaksumus	98 487	4 544 228	7 408	4 650 123

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
AS SEB Pank	2 381 918		2 381 918		eur	01.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 381 918		2 381 918			
Laenukohustised kokku	2 381 918		2 381 918			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
AS SEB Pank	2 542 367		2 542 367		eur	01.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 542 367		2 542 367			
Laenukohustised kokku	2 542 367		2 542 367			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	98 487	98 487
Ehitised	4 544 227	4 629 117
Kokku	4 642 714	4 727 604

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 269	17 269
Võlad töövõtjatele	3 127	3 127
Maksuvõlad	26 215	26 215
Muud võlad	1 501	1 501
Muud viitvõlad	1 501	1 501
Saadud ettemaksed	53 667	53 667
Kokku võlad ja ettemaksed	101 779	101 779
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 509	33 509
Võlad töövõtjatele	1 957	1 957
Maksuvõlad	8 745	8 745
Muud võlad	26 015	26 015
Dividendivõlad	25 000	25 000
Muud viitvõlad	1 015	1 015
Saadud ettemaksed	68 760	68 760
Kokku võlad ja ettemaksed	138 986	138 986

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	230 080	230 080
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	644 028	628 414
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	644 028	628 414
Kokku müügitulu	644 028	628 414
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade renditulu Eestis	517 938	512 584
Teenuste müük	126 090	115 830
Kokku müügitulu	644 028	628 414

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	27 253	23 655
Sotsiaalmaksud	9 502	7 806
Muud maksud	200	174
Kokku tööjõukulud	36 955	31 635
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja				25 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	23 025	0	151 763	1 000

2018	Antud laenude tagasimaksed	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Van Dahl Investments	130 000	01.04.2022

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	34 512	1 604	46 102	6 754
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		5 458		

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2019

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 10683402) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU RADIK	Juhatuse liige	29.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Redio Kinnisvaraarenduse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Redio Kinnisvaraarenduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Simson

Vandeaudiitori number 451

Anuabi OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 191

Lepa tee 9, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

30.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Redio Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 10683402) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU SIMSON	Vandeaudiitor	30.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 955 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 937
Kokku	2 120 020

Lisada aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 955 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 937
Kokku	2 120 020

Lisada aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	644028	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tachen OÜ	11224851		115040 EUR (Lihtomand)
RADICAL CAPITAL OÜ	11118319		115040 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272115
Faks	+372 6272121
E-posti aadress	tony@ubs.ee