

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Redman Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 12738550

**tänava/talu nimi,** Rävala pst 6

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10143

**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 Müügitulu                   | 7 |
| Lisa 3 Tööjõukulud                 | 8 |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

Redman Kinnisvara OÜ alustas tegevusega 2014 lõpus.

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

Erkki Luhamaa  
juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Varad                                        |               |                |
| Käibevarad                                   |               |                |
| Raha                                         | 27 548        | 89 210         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 57 150        | 23 040         |
| Varud                                        | 5 969         | 533 422        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>90 667</b> | <b>645 672</b> |
| Põhivarad                                    |               |                |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 1 790         | 44 929         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 790</b>  | <b>44 929</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>92 457</b> | <b>690 601</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |               |                |
| Kohustised                                   |               |                |
| Lühiajalised kohustised                      |               |                |
| Laenukohustised                              | 0             | 621 100        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 46 344        | 37 728         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>46 344</b> | <b>658 828</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>46 344</b> | <b>658 828</b> |
| Omakapital                                   |               |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 29 273        | 12 081         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 14 340        | 17 192         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>46 113</b> | <b>31 773</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>92 457</b> | <b>690 601</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 774 037       | 965 367       |
| Muud äritulud                               | 1 139         | 0             |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -640 801      | -837 671      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -42 942       | -56 919       |
| Tööjõukulud                                 | -45 887       | -49 493       |
| Muud ärikulud                               | -2 141        | -4 098        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>43 405</b> | <b>17 186</b> |
| Intressitulud                               | 15            | 0             |
| Intressikulud                               | -29 080       | 0             |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0             | 6             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>14 340</b> | <b>17 192</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>14 340</b> | <b>17 192</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Redman Kinnisvara OÜ 2021.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, ning seda täpsustab rahandusministri määrus..

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 lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel.

### 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% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- 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 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 õiglases väärtuses, 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 esisikutest omanikud, väljaarvatud juhul, kui nimetatud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 774 037        | 965 367        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>774 037</b> | <b>965 367</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>774 037</b> | <b>965 367</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvarade bürood                         | 774 037        | 965 367        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>774 037</b> | <b>965 367</b> |

## Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2021          | 2020          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 34 295        | 36 990        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 11 592        | 12 503        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>45 887</b> | <b>49 493</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 4             | 4             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 4             | 4             |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                             | 31.12.2021 | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                   |            |                |
| Sidusettevõtjad                                          | 0          | 75 800         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 545 300        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>0</b>   | <b>621 100</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2020     | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                          | 75 800         | 75 800                      | 0          |                             |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 545 300        | 545 300                     | 0          | 29 080                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>621 100</b> | <b>621 100</b>              | <b>0</b>   | <b>29 080</b>               |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 16 397      | 15 000      |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2022

**Redman Kinnisvara OÜ (registrikood: 12738550) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi  | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| ANDREAS HENN OTSMAA | Juhatuse liige     | 11.07.2022           |
| ERKKI LUHAMAA       | Juhatuse liige     | 11.07.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 29 273        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 14 340        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>43 613</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 774037          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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