

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Robin Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11975785

**tänava ja maja number:** Tähe tn 4

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51010

**telefon:** +372 7371000

**e-posti address:** estiko@estiko.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

## Tegevusaruanne

Robin Kinnisvara OÜ põhilised tegevusalad on kinnisvara üürimine ja haldamine Tähe 4-2 kinnistul Tartus.

Robin Kinnisvara OÜ kuulub läbi emaettevõtja (Estiko AS) AS Rondam Grupp kontserni koosseisu.

### Majandustulemused:

Põhinäitajad (eurodes)	2019	2018
<b>Müügitulu</b>	<b>879 414</b>	<b>841 706</b>
<b>Puhaskasum</b>	<b>331 843</b>	<b>293 648</b>
<b>Omakapital</b>	<b>638 393</b>	<b>306 550</b>
<b>Brutorentaablus</b> <i>(brutokasum/müügitulu)x100</i>	<b>38,3%</b>	<b>39,2%</b>
<b>Ärentaablus</b> <i>(ärikasum/müügitulu)x100</i>	<b>34,0%</b>	<b>36,1%</b>
<b>Puhasrentaablus</b> <i>(puhaskasum/müügitulu)x100</i>	<b>37,7%</b>	<b>34,9%</b>
<b>Varade rentaablus (ROA)</b> <i>(puhaskasum/aasta keskmised varad)x100</i>	<b>4,7%</b>	<b>4,5%</b>
<b>Omakapitalimäär</b> <i>(omakapital/varad)x100</i>	<b>9,3%</b>	<b>4,2%</b>

Robin Kinnisvara OÜ müügitulu oli 2019. aastal 879 414 eurot (2018: 841 706 eurot), millest üüritulu moodustas 729 502 eurot (2018: 717 478 eurot).

2019. aastal tehti investeringuid kinnisvarasse summas 18 069 eurot (2017: 17 313 eurot).

Tähe 4 hoone üüripind on pikaajaliste üürilepingutega kaetud.

### Arengusuunad 2020. aastaks

2020. aastal jätkatakse tavapärase majandustegevusega. Kavas on osaliselt rekonstrueerida hoone kanalisatsioonivõrku ning jätkuvad üüripindade ehitustööd, mis hõlmavad hoone neljanda ja viienda korruse üürnike ümberjaotumist 175m<sup>2</sup> ulatuses.

Aasta algusesse on planeeritud arhitektuurikonkurss leidmaks parim linnaruumiline lahendus Tähe 4 kinnistu lisahoonestuse lahenduse leidmiseks ja tuua lisaväärtust krudil asuva C.R. Jakobsoni mälestuskivi väärikale asukohale. Võistlusega loodetakse 2020. aasta kevadeks selgitada parim arhitektuuriline lahendus ning seejärel seda realiseerima asuda.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	968 445	1 441 549	
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>473 461</b>	<b>201 356</b>	
Nõuded ostjate vastu	20 907	19 437	
Nõuded seotud osapoolte vastu	432 297	162 564	7
Muud nõuded	20 257	19 355	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>1 441 906</b>	<b>1 642 905</b>	
Põhivarad			
<b>Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b>	<b>591 712</b>	<b>444 579</b>	
Tütarettevõtjate aksiad ja osad	591 712	444 579	2
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>0</b>	<b>20 173</b>	
Muud nõuded	0	20 173	
Kinnisvarainvesteeringud	4 825 902	5 154 137	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>5 417 614</b>	<b>5 618 889</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>6 859 520</b>	<b>7 261 794</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	734 767	734 767	4
<b>Võlad ja ettemaksud</b>	<b>40 757</b>	<b>40 107</b>	
Võlad tarnijatele	22 979	19 165	
Võlad töövõtjatele	0	2 015	
Maksuvõlad	7 849	11 777	
Muud võlad	9 929	7 150	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>775 524</b>	<b>774 874</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 445 603	6 180 370	4
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>5 445 603</b>	<b>6 180 370</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>6 221 127</b>	<b>6 955 244</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	304 050	10 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 843	293 648	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>638 393</b>	<b>306 550</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>6 859 520</b>	<b>7 261 794</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	879 414	841 706	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-542 801	-511 884	
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>336 613</b>	<b>329 822</b>	
Turustuskulud	-31	13 368	
Üldhalduskulud	-38 484	-39 697	
Muud äritulud	660	0	
<b>Äriksam (kahjum)</b>	<b>298 758</b>	<b>303 493</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	147 133	124 930	2
Intressitulud	6 532	6 498	
Intressikulud	-120 580	-141 273	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>331 843</b>	<b>293 648</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>331 843</b>	<b>293 648</b>	

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Robin Kinnisvara OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Robin Kinnisvara OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2.

Emaettevõtja aastaaruanne

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele esitavad emaettevõtja ja kõik tütarettevõtjad iseseisvate äriühingutena eraldi aastaaruanded. Robin Kinnisvara OÜ kuulub AS Rondam Grupp kontserni, konsolideeritud aruande esitab AS Rondam Grupp.

#### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha arvelduskontol. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all 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.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtte varasid ja kohustisi omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

#### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 90 päeva, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähendamisenä.

## Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumus, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumulereeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-33 %-i aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

## Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

## Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumus, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

## Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

## Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaalteenuste

vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Ettevõtja loeb osapooled seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriilistele otsustele.

Robin Kinnisvara OÜ seotud osapoolteks on:

- emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tütarettevõtja;
- emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12281323	Tähe Maailm OÜ	Eesti	kinnisvara üürile andmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Tähe Maailm OÜ	444 579	0	147 133	591 712
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>444 579</b>	<b>0</b>	<b>147 133</b>	<b>591 712</b>

2018. aasta kasum kapitaliosaluse meetodil tütarettevõtja osadelt oli 124 930 eurot.



## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
<b>31.12.2017</b>			
Soetusmaksumus	6 342 071	0	6 342 071
Akumuleeritud kulum	-859 931	0	-859 931
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>5 482 140</b>	<b>0</b>	<b>5 482 140</b>
Ostud ja parendused	17 313	0	17 313
Amortisatsioonikulu	-345 316	0	-345 316
<b>31.12.2018</b>			
Soetusmaksumus	6 359 384	0	6 359 384
Akumuleeritud kulum	-1 205 247	0	-1 205 247
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>5 154 137</b>	<b>0</b>	<b>5 154 137</b>
Ostud ja parendused	5 904	12 165	18 069
Amortisatsioonikulu	-346 304	0	-346 304
<b>31.12.2019</b>			
Soetusmaksumus	6 363 314	12 165	6 375 479
Akumuleeritud kulum	-1 549 577	0	-1 549 577
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>4 813 737</b>	<b>12 165</b>	<b>4 825 902</b>

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	729 502	717 478
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	196 497	166 568

Robin Kinnisvara OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutuseta.

Kuna ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul puudub aktiivne turg, siis on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse testi diskonteeritud rahavoogude meetodil. Saadud tulemus on ligilähedane kinnisvarainvesteeringu bilansilisele jääkmaksumusele, mistõttu kinnisvarainvesteeringute õiglasel väärtuses kajastamine ei omaks lisaväärtust aruande kvaliteedile.

Kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse leidmisel prognoositi viie aasta rahavood. Üüritulude prognoosimisel lisati üürihinna iga-aastaselt juurde kindel kasvuprotsent ning arvestati võimalike vabade pindadega. Tegevuskulude (omaniku kanda jäävate kulude) prognoosimisel arvestati samuti kulude kasvuga.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	2 280 000	240 000	1 440 000	600 000	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025	7
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	545 278	251 667	293 611	0	4%	EUR	10.02.2022	7
Pikaajaline pangalaen	3 355 092	243 100	3 111 992	0	1,29%	EUR	30.05.2021	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>6 180 370</b>	<b>734 767</b>	<b>4 845 603</b>	<b>600 000</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>6 180 370</b>	<b>734 767</b>	<b>4 845 603</b>	<b>600 000</b>				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	2 520 000	240 000	1 440 000	840 000	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025	7
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	796 945	251 667	545 278	0	4%	EUR	10.02.2022	7
Pikaajaline pangalaen	3 598 192	243 100	1 458 600	1 896 492	1,29%	EUR	30.05.2021	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>6 915 137</b>	<b>734 767</b>	<b>3 443 878</b>	<b>2 736 492</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>6 915 137</b>	<b>734 767</b>	<b>3 443 878</b>	<b>2 736 492</b>				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	4 825 902	5 154 137
<b>Kokku</b>	<b>4 825 902</b>	<b>5 154 137</b>

Seisuga 31.12.2019 on laenude tagatiseks panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistule Tähe 4-2, Tartu, hüpoteegisumma 4 488 000 eurot Swedbank AS kasuks.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2018.a.

## Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	508 714	243 240
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	127 179	60 810
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>635 893</b>	<b>304 050</b>

## Lisa 6 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	10 663	8 605
Sotsiaalmaksud	3 519	2 840
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>14 182</b>	<b>11 445</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

## Lisa 7 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	aktsiaselts Rondam Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	aktsiaselts Rondam Grupp
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	7 444	0	7 009
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	432 297	2 288 088	162 564	2 524 041
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	547 119	0	799 709

### Laenud

2019	Antud laenud	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Kontsernisene arvelduskrediit	0	0	0	0	2,2%	EUR	tähtajatu
Kontsernikonto kasutusse antud vahendid	269 401	5 080	0	0	2%	EUR	tähtajatu
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	0	0	0	5%	EUR	31.12.2020
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	0	240 000	48 283	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Pikaajaline laen seotud osapoolet	0	0	251 667	26 695	4%	EUR	10.02.2022

2018	Antud laenud	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Kontsernisene arvelduskrediit	0	0	1 923 781	21 775	2,2%	EUR	tähtajatu
Kontsernikonto kasutusse antud vahendid	162 182	7 847	0	0	2%	EUR	tähtajatu
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	0	90 000	1 888	5%	EUR	31.12.2020
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	0	240 000	52 825	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Pikaajaline laen seotud osapoolet	0	0	251 667	36 838	4%	EUR	10.02.2022

#### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	82 602	0	68 631	142
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	85 414	5 080	102 813	7 847
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 695	0	36 916	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 145	0	3 009	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2019	2018
Arvestatud tasu	10 663	8 605

Robin Kinnisvara OÜ arvelduskonto ASis Swedbank kuulub Estiko AS kontsernikonto koosseisu. Kontsernikonto annab võimaluse suunata kontsernisisesid vabasid vahendeid just sellele kontserni liikmele, kes neid antud ajahetkel kõige enam vajab.

Kontsernikonto kasutusse antud rahaliste vahendite eest on kontsernikonto liikmetel õigus saada intressi intressimääraga 2% aastases arvestuses (2018: intressimäär 2%).

Seisuga 31.12.19 oli kontsernikonto kasutusse antud rahalisi vahendeid summas 431 583 eurot (2018: 162 182 eurot). 2019. aasta eest arvestati ja saadi intresse summas 5 080 eurot (2018: 7 847 eurot).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.03.2020

**Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTO SELI	Juhatuse liige	04.03.2020
NEINAR SELI	Juhatuse liige	05.03.2020

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Robin Kinnisvara OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Robin Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

11. märts 2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	11.03.2020



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	304 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 843
<b>Kokku</b>	<b>635 893</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	635 893
<b>Kokku</b>	<b>635 893</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	304 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 843
<b>Kokku</b>	<b>635 893</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	635 893
<b>Kokku</b>	<b>635 893</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	729502	82.95%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	149912	17.05%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Rondam Grupp	10126707	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7371000
E-posti aadress	neinar@estiko.ee