

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Robin Kinnisvara OÜ

registrikood: 11975785

tänav ja maja number: Soola 8

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 737 1000

e-posti aadress: 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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Lisa 8 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

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)	2017	2016
Müügitulu	859 536	847 643
Puhaskasum	282 438	162 204
Omakapital	12 901	-269 537
Brutorentaablus <i>(brutokasum/müügitulu)x100</i>	41,1%	41,6%
Ärentaablus <i>(ärikasum/müügitulu)x100</i>	37,9%	37,6%
Puhasrentaablus <i>(puhaskasum/müügitulu)x100</i>	32,9%	19,1%
Varade rentaablus (ROA) <i>(puhaskasum/aasta keskmised varad)x100</i>	4,7%	2,6%
Omakapitalimäär <i>(omakapital/varad)x100</i>	0,2%	-4,4%

Robin Kinnisvara OÜ müügitulu oli 2017. aastal 859 536 eurot (2016: 847 643 eurot), millest üüritulu moodustas 693 473 eurot (2016: 690 574 eurot).

2017. aastal tehti investeeringuid kinnisvarasse summas 2 469 eurot (2016: 38 519 eurot).

Olulised sündmused 2017. aastal

Tähe 4 hoone üüripind on pikaajaliste üürilepingutega kaetud.

Tartu Linnavalikogu 30.06.2016 otsus "Tartu kesklinna üldplaneeringu kehtestamine" näeb muuhulgas ette täiendava hoonestamise võimaluse kinnistul Tähe 4, Tartu.

Arengusuunad aastaks 2018:

2018. aastal jätkatakse tavapärase majandustegevusega. Uuritakse võimalusi täiendava hoonestuse rajamiseks Tähe 4 kinnistul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksud	35 754	22 156	
Nõuded ostjate vastu	17 257	6 202	
Muud nõuded	18 497	15 954	
Kokku käibevarad	35 754	22 156	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	319 649	197 150	
Tütarettevõtjate aksiad ja osad	319 649	197 150	2
Nõuded ja ettemaksud	39 364	57 620	
Muud nõuded	39 364	57 620	
Kinnisvarainvesteeringud	5 482 140	5 824 050	3
Kokku põhivarad	5 841 153	6 078 820	
Kokku varad	5 876 907	6 100 976	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 415 448	2 421 208	4
Võlad ja ettemaksud	41 613	50 694	
Võlad tarnijatele	15 405	15 124	
Võlad töövõtjatele	942	699	
Maksuvõlad	11 441	11 095	
Muud võlad	13 825	23 776	
Kokku lühiajalised kohustised	2 457 061	2 471 902	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 406 945	3 898 611	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 406 945	3 898 611	
Kokku kohustised	5 864 006	6 370 513	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-272 037	-434 241	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 438	162 204	
Kokku omakapital	12 901	-269 537	
Kokku kohustised ja omakapital	5 876 907	6 100 976	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	859 536	847 643	
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-506 621	-495 398	
Brutokasum (-kahjum)	352 915	352 245	
Turustuskulud	-3 433	-11 174	
Üldhalduskulud	-23 842	-22 623	
Ärikasum (kahjum)	325 640	318 448	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	122 499	18 126	2
Intressikulud	-168 983	-181 983	7
Muud finantstulud ja -kulud	3 282	7 613	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	282 438	162 204	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 438	162 204	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Robin Kinnisvara OÜ 2017. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses tütarettevõtja arvestuspõhimõtte muutusega tuli korrigeerida ka emaettevõtja Robin Kinnisvara OÜ vastavaid näitajaid.

Alates kuulumisest AS Rondam Grupp AS konsolideerimisgrupi koosseisu kajastab tütarettevõtja Tähe Maailm OÜ kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. AS Rondam Grupp konsolideerimisgrupp ei kajasta kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärset mõistliku kulu ja pingutuseta. Kuna ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul puudub aktiivne turg, siis ettevõtte juhtkond viib igal aastal läbi kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse testi diskonteeritud rahavoogude meetodil. Vastavalt RTJ 15-le tuleb valitud meetodit (kas soetusmaksumus või õiglase väärtus) rakendada järjepidevalt ning kõikidele ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele.

Arvestuspõhimõtte muutuse mõju Robin Kinnisvara OÜ 2016.a majandusnäitajatele kokku oli -438 781 eurot.

Võrdlusperioodi andmeid on tagasiulatavalt korrigeeritud järgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	182 899	-164 773	18 126
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	635 931	-438 781	197 150
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 233	-274 008	-434 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)	326 977	-164 773	162 204

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 võimaline 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 õiglasel 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 suurenemisena.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt 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 soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvat kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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 edasiulatavalt.

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

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega 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. Kasutusrendimaksud

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 laenu ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, 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 teenuse 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

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 netosummal. 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, 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 äriolulistele otsustele.

Robin Kinnisvara OÜ seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tütarettevõtja;
- c) emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad;
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e) 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 (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12281323	Tähe Maailm OÜ	Eesti	kinnisvara üürile andmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Tähe Maailm OÜ	197 150	0	122 499	319 649
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	197 150	0	122 499	319 649

2016.a investeeringut tütarettevõtjasse on korrigeeritud tütarettevõtja arvestuspõhimõtte muutuse tõttu, täiendav informatsioon lisas 1 (arvestuspõhimõtete muutused).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	6 301 083	6 301 083
Akumuleeritud kulum	-172 781	-172 781
Jääkmaksumus	6 128 302	6 128 302
Ostud ja parendused	38 519	38 519
Amortisatsioonikulu	-342 771	-342 771
31.12.2016		
Soetusmaksumus	6 339 602	6 339 602
Akumuleeritud kulum	-515 552	-515 552
Jääkmaksumus	5 824 050	5 824 050
Ostud ja parendused	2 469	2 469
Amortisatsioonikulu	-344 379	-344 379
31.12.2017		
Soetusmaksumus	6 342 071	6 342 071
Akumuleeritud kulum	-859 931	-859 931
Jääkmaksumus	5 482 140	5 482 140

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	693 473	690 574
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	162 241	152 627

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 bilansiisele 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)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisisene arvelduskrediit	1 923 781	1 923 781			3%	EUR	tähtajatu	7
Lühiajalised laenud kokku	1 923 781	1 923 781						
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	2 760 000	240 000	1 440 000	1 080 000	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025	
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	1 048 612	251 667	796 945	0	4%	EUR	10.02.2022	
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	90 000	0	90 000	0	5%	EUR	31.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	3 898 612	491 667	2 326 945	1 080 000				7
Laenukohustised kokku	5 822 393	2 415 448	2 326 945	1 080 000				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisisene arvelduskrediit	1 929 541	1 929 541			3%	EUR	tähtajatu	7
Lühiajalised laenud kokku	1 929 541	1 929 541						
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	3 000 000	240 000	1 440 000	1 320 000	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025	
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	1 300 278	251 667	1 048 611	0	4%	EUR	10.02.2022	
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	90 000	0	90 000	0	5%	EUR	31.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	4 390 278	491 667	2 578 611	1 320 000				7
Laenukohustised kokku	6 319 819	2 421 208	2 578 611	1 320 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	5 482 140	5 824 050
Kokku	5 482 140	5 824 050

Seotud osapoolelt saadud laenu tagatiseks on panditud järgmised Robin Kinnisvara OÜ varad:

1. Hüpoteek kinnistule Tähe 4-2, Tartu, hüpoteegisumma 2 000 000 eurot.

Ülalloetletud vara oli panditud ka seisuga 31.12.2016.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 321	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 080	0
Kokku tingimuslikud kohustised	10 401	0

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	6 183	5 998	7
Sotsiaalmaksud	2 040	1 980	
Kokku tööjõukulud	8 223	7 978	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	6 634	0	7 543
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 860 143	0	3 109 259
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 052 129	0	1 304 630

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Kontsernisene arvelduskrediit	0	5 760	3%	EUR	tähtajatu
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	0	5%	EUR	31.12.2020
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	240 000	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	251 667	4%	EUR	10.02.2022

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Kontsernisene arvelduskrediit	0	17 185	3%	EUR	tähtajatu
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	16 719	5%	EUR	31.12.2020
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	0	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	209 722	4%	EUR	10.02.2022

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	69 610	0	52 901	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	143 577	0	146 134	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 951	0	77 068	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 211	0	3 596	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	2016
Arvestatud tasu	6 183	5 998

Robin Kinnisvara OÜ arvelduskonto ASis Swedbank kuulub Estiko AS kontsernikonto koosseisu. Kontsernikonto võimaldab konsolideerimisgrupi ettevõtjatel saada kontsernikonto rahaliste vahendite piires sisemist arvelduskrediiti.

Seisuga 31.12.2017 on Robin Kinnisvara OÜ arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediidilimiit 1 955 000 eurot (31.12.2016: 1 955 000 eurot), millest kasutatud oli 1 923 781 eurot (31.12.2016: 1 929 541 eurot).

2017. aastal on kontsernikonto krediidilimiidi intressimäär 3% aastas kasutatud summalt (2016: 3%) ning kohustistasu 1% aastas krediidi mittekasutamise eest (2016: 1%).

2017. aastal on AS Estiko arvestanud arvelduskrediidi kasutamise eest intresse summas 64 232 eurot (2016: 65 356 eurot).

2017. aastal on konsolideerimisgrupi ettevõtja arvestanud laenulepingust tulenevaid intresse summas 57 922 eurot (2016: 59 877 eurot).

2017. aastal on seotud osapoolte ettevõtja arvestanud laenulepingust tulenevaid intresse summas 46 829 eurot (2016: 56 750 eurot).

Lisa 8 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte käibekapital negatiivne. Negatiivne käibekapital tuleneb kontsernisisese arvelduskrediidi kajastamisest lühiajalisena. Kontsernikonto arvelduskrediit võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada arvelduskrediiti kontsernikonto rahaliste vahendite piires. Arvelduskrediidi leping on sõlmitud tähtajatuna ning see ei kuulu täies mahus tagastamisele 2018. aasta jooksul.

Ettevõtte juhtkond on asjaoludest teadlik ning kinnitab, et negatiivne käibekapital ei mõjuta ettevõtte tavapärasest majandustegevust ning Robin Kinnisvara OÜ on suuteline kõiki võetud kohustusi täitma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.02.2018

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NEINAR SELI	Juhatuse liige	14.02.2018
VEIKO KEERBERG	Juhatuse liige	14.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Robin Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Robin Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 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 2017 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

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

16. veebruar 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	16.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-272 037
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 438
Kokku	10 401
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 401
Kokku	10 401

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-272 037
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 438
Kokku	10 401
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 401
Kokku	10 401

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	693473	80.68%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	166063	19.32%	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	veiko@estiko.ee