

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Robin Kinnisvara OÜ

registrikood: 11975785

tänavatalu nimi, Soola tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 737 1000

e-posti aadress: veiko@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
Lisa 8 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

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

Majandustulemused:

Põhinäitajad (eurodes)	2016	2015
Müügitulu	847 643	300 559
Puhaskasum	326 977	-75 624
Omakapital	169 244	-149 465
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu)x100	41,6%	20,2%
Ärentaablus (ärikasum/müügitulu)x100	37,6%	15,3%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)x100	38,6%	-25,2%
Varade rentaablus (ROA) (puhaskasum/aasta keskmised varad)x100	5,0%	-1,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,0	0,1
Omakapitalimäär (omakapital/varad)x100	2,6%	-2,3%

Robin Kinnisvara OÜ müügitulu oli 2016. aastal 847 643 eurot (2015: 300 599 eurot), millest üüritulu moodustas 690 574 eurot (2015: 256 447 eurot).

2016. aastal tehti investeringuid kinnisvarasse summas 38 519 eurot (2015: 3 569 769 eurot).

Alates 2016.a aprillist on Robin Kinnisvara OÜ-l tütarettevõtja Tähe Maailm OÜ. Tähe Maailm OÜ osade omandamisel saadi 100%-line osalus nimetatud ettevõtjas.

Olulised sündmused 2016. aastal

Tähe 4 hoone oli 2016.a alguseks täielikult kaasajastatud ning kõik üürnikud end sisse seadnud - hoone üüripind oli üürilepingutega kaetud.

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

Arengusuunad aastaks 2017:

2017. aastal jätkatakse tavapärase majandustegevusega. Uuritakse võimalusi täiendava hoonestuse rajamiseks Tähe 4 kinnistul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	22 156	285 062	
Nõuded ostjate vastu	6 202	11 310	
Muud nõuded	15 954	273 752	
Kokku käibevarad	22 156	285 062	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	635 931	0	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	635 931	0	2
Nõuded ja ettemaksed	57 620	74 989	
Muud nõuded	57 620	74 989	
Kinnisvarainvesteeringud	5 824 050	6 128 302	3
Kokku põhivarad	6 517 601	6 203 291	
Kokku varad	6 539 757	6 488 353	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 421 208	2 456 448	4
Võlad ja ettemaksed	50 694	74 373	
Võlad tarnijatele	15 124	29 449	
Võlad töövõtjatele	699	701	
Maksuvõlad	11 095	19 745	
Muud võlad	23 776	24 028	
Tulevaste perioodide tulud	0	450	
Kokku lühiajalised kohustised	2 471 902	2 530 821	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 898 611	4 106 997	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 898 611	4 106 997	
Kokku kohustised	6 370 513	6 637 818	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 233	-76 341	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	326 977	-75 624	
Kokku omakapital	169 244	-149 465	
Kokku kohustised ja omakapital	6 539 757	6 488 353	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	847 643	300 559	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-495 398	-239 800	
Brutokasum (-kahjum)	352 245	60 759	
Turustuskulud	-11 174	-85	
Üldhalduskulud	-22 623	-19 144	
Muud äritulud	0	4 326	
Ärikasum (kahjum)	318 448	45 856	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	182 899	0	2
Intressikulud	-181 983	-121 991	
Muud finantstulud ja -kulud	7 613	511	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	326 977	-75 624	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	326 977	-75 624	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Robin Kinnisvara OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Robin Kinnisvara OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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 selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. 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 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 ettemaksed

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 õiglases 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 soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 ettevõtte põhitegevust ning ünnikele 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooled seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste 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 (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12281323	Tähe Maailm OÜ	Eesti	kinnisvara üürile andmine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Tähe Maailm OÜ	0	453 032	182 899	635 931
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	453 032	182 899	635 931

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tähe Maailm OÜ	100	12.04.2016	453 032

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 731 314	2 731 314
Akumuleeritud kulum	-41 733	-41 733
Jääkmaksumus	2 689 581	2 689 581
Ostud ja parendused	3 569 769	3 569 769
Amortisatsioonikulu	-131 048	-131 048
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	690 574	256 447
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	152 627	108 752

Robin Kinnisvara OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases 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 õiglases 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)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisene 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				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisene arvelduskrediit	1 946 726	1 946 726			3%	EUR	tähtajatu	7
Lühiajalised laenud kokku	1 946 726	1 946 726						
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	3 000 000	300 000	1 500 000	1 200 000	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025	
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	1 510 000	209 722	1 258 333	41 945	4%	EUR	10.02.2022	
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	106 719	0	106 719	0	5%	EUR	31.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	4 616 719	509 722	2 865 052	1 241 945				7
Laenukohustised kokku	6 563 445	2 456 448	2 865 052	1 241 945				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	5 824 050	6 128 302
Kokku	5 824 050	6 128 302

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. detsember 2015.a.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	133 395	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	33 349	0
Kokku tingimuslikud kohustised	166 744	0

Lisa 6 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	5 998	2 151
Sotsiaalmaksud	1 980	710
Kokku tööjõukulud	7 978	2 861
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 Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	aktsiaselts Rondam Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	7 543	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 109 259	3 130 621
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 304 630	1 518 345

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted					
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 ettevõtted					
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	0	209 722	4%	EUR	10.02.2022

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted					
Kontsernisene arvelduskrediit	1 946 726	0	3%	EUR	tähtajatu
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	106 719	0	5%	EUR	31.12.2020
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	1 800 000	0	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtted	52 901	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	146 134	0	85 989	225
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	77 068	0	117 527	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	3 596	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 998	2 151

Robin Kinnisvara OÜ arvelduskonto ASis Swedbank kuulub Estiko AS kontsernikonto koosseisu. Kontsernikonto võimaldab konsolideerimisgrupi ettevõtjatel saada kontsernikonto rahaliste vahendite piires sisemist arvelduskrediiti. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Seisuga 31.12.2016 on Robin Kinnisvara OÜ arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediidilimiit 1 955 000 eurot (31.12.15: 1 955 000 eurot), millest kasutatud oli 1 929 541 eurot (31.12.15: 1 946 726 eurot).

Kontsernikonto krediidilimiidi intressimäär on 3% aastas kasutatud summalt ning kohustistasu 1% aastas krediidi mittekasutamise eest.

2016. aastal on seotud osapooled arvestanud laenulepingutest tulenevaid intresse summas 181 983 eurot (2015: 121 991 eurot).

Lisa 8 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.16 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 2017. 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: 09.02.2017

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NEINAR SELI	Juhatuse liige	09.02.2017
VEIKO KEERBERG	Juhatuse liige	09.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Robin Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Robin Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet 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 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 arvestuseksptide 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 hea raamatupidamistavaga 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 märkimisväärselt 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 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

10. veebruar 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	10.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	326 977
Kokku	166 744
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	166 744
Kokku	166 744

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	326 977
Kokku	166 744
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	166 744
Kokku	166 744

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	690574	81.47%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	157069	18.53%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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