

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Robin Kinnisvara OÜ

registrikood: 11975785

tänava/talu nimi, Soola tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51013

telefon: +372 7371000

e-posti aadress: eveli@estiko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Robin Kinnisvara OÜ on Äriregistris registreeritud 06.08.2010.

2014.aastal soetati kinnistu aadressil Tähe 4-2 Tartus.

Augustis alustati suuremahuliste ehitustöödega hoones Tähe 4-2, millega renoveeritakse kogu hoone. Ehitustööd peaksid lõppema 2015.aasta detsembris. Kokku ehitatakse välja 9 200 m² väljaüüritavat pinda.

2014.aastal saadi müügitulu 136 472 eurot, millest üüritulu moodustas 81 753 eurot.

2014.aasta kahjum oli 76 219 eurot.

2014.aastal tehti investeeringuid kinnisvarasse summas 2 731 314 eurot.

2015.aastal on kavas investeerida kinnisvarasse 1 500 000 eurot.

Seisuga 31.12.2014 ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele. 2015.aastal on kavas viia omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega. Vajadusel on emaettevõtja nõus toetama Robin Kinnisvara OÜ-d ja tegema täiendavaid investeeringuid ettevõtte majandustegevuse tagamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	147 283	2 378	
Nõuded ja ettemaksed	215 082	0	2
Kokku käibevara	362 365	2 378	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 689 581	0	4
Kokku põhivara	2 689 581	0	
Kokku varad	3 051 946	2 378	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	415 787	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	415 787	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 710 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 710 000	0	
Kokku kohustused	3 125 787	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-122	-122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76 219	0	
Kokku omakapital	-73 841	2 378	
Kokku kohustused ja omakapital	3 051 946	2 378	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	136 472	0	8
Muud äritulud	18	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 945	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-17 497	0	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-41 733	0	4
Kokku ärikasum (-kahjum)	-18 685	0	
Intressikulud	-57 540	0	
Muud finantstulud ja -kulud	6	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-76 219	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76 219	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-18 685	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	41 733	0	4
Kokku korrigeerimised	41 733	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-215 082	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	82 922	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-109 112	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-896 830	0	
Laekunud intressid	6	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-896 824	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 200 000	0	
Makstud intressid	-49 159	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 150 841	0	
Kokku rahavood	144 905	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 378	2 378	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	144 905	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	147 283	2 378	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	-122	2 378
31.12.2013	2 500	-122	2 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-76 219	-76 219
31.12.2014	2 500	-76 341	-73 841

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Robin Kinnisvara OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Robin Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtjaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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 360 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähendamisena.

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 soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses (soetusmaksumus miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest). Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-10 %-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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 700 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

OÜ Robin Kinnisvara kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 10-30 aastat

Masinad ja seadmed 4-6 aastat

Muu inventar 3-5 aastat

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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 siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooled seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled loetakse Robin Kinnisvara OÜ osanikke ja juhatuse liikmeid ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 200	2 200	
Ostjatelt laekumata arved	2 200	2 200	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	212 752	212 752	3
Ettemaksed	130	130	
Tulevaste perioodide kulud	130	130	
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 082	215 082	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	3
Ettemaksed	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	212 752	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	212 752	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	2 731 314	2 731 314
Amortisatsioonikulu	-41 733	-41 733
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 731 314	2 731 314
Akumuleeritud kulum	-41 733	-41 733
Jääkmaksumus	2 689 581	2 689 581

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	81 753	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	110 144	0

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen ettevõttelt	1 200 000			1 200 000	2 + 6 kuu Euribor	EUR	2024
Pikaajaline laen ettevõttelt	1 510 000			1 510 000	4	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	2 710 000			2 710 000			
Laenukohustused kokku	2 710 000			2 710 000			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud kokku	0			0			
Laenukohustused kokku	0			0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	2 689 581	0
Kokku	2 689 581	0

Tagatiseks panditud vara on kinnistu, asukohaga Tähe 4-2 Tartus.
Hüpoteek on summas 2 000 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	407 406	407 406
Muud võlad	8 381	8 381
Intressivõlad	8 381	8 381
Kokku võlad ja ettemaksed	415 787	415 787

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	136 472	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	136 472	0
Kokku müügitulu	136 472	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	81 753	0
Teenuste edasimüük	54 719	0
Kokku müügitulu	136 472	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Energia	66 650	0
Elektrienergia	24 007	0
Soojusenergia	42 643	0
Kinnisvara haldamiskulud	29 295	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	95 945	0

Lisa 10 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

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 205 282	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 517 863	0

2014	Ostud	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 812	1 200 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 822	1 510 000
2013	Ostud	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Seoses soetatud kinnisvarainvesteeringu ehitustegevusega aruandeaastal ei saanud ruume väljaüürida, millega seoses puudusid sissetulekud, mis kataksid väljaminekud. Omakapital on seisuga 31.12.2014 negatiivne.

2015.aastal lõpetatakse olulises osas ehitustööd ning renoveeritud ruumid üüritakse välja, millega viiakse olulises osas omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega.

Emaettevõtja kinnitab, et Robin Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsenud ettevõtjana. Vajadusel on emaettevõtja nõus toetama ettevõtet majandusraskuste korral ja tegema täiendavaid investeeringuid ettevõtte majandustegevuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2015

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELI OPMANN	Juhatuse liige	25.02.2015
NEINAR SELI	Juhatuse liige	25.02.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Robin Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Robin Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Robin Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu asjaolule, et Robin Kinnisvara OÜ omakapital seisuga 31. detsember 2014 on negatiivne, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Nagu on kirjeldatud aastaaruande lisa 11 ja meile esitatud emaettevõtte AS Rondam Grupp kinnituskirjas, garanteerib emaettevõtte vajadusel Robin Kinnisvara OÜ finantseerimise.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

26. veebruar 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	26.02.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-122
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76 219
Kokku	-76 341
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-76 341
Kokku	-76 341

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	136472	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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