

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Robin Kinnisvara OÜ

registrikood: 11975785

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

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51013

telefon: +372 7371000

e-posti aadress: veiko@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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Majandustulemused:

Robin Kinnisvara OÜ müügitulu oli 2015. aastal 300 599 eurot (2014: 136 472 eurot), millest üüritulu moodustas 256 447 eurot (2014: 81 753 eurot).

2015. aastal tehti investeeringuid kinnisvarasse summas 3 569 769 eurot (2014: 2 731 314 eurot), investeering kokku 6 301 083 eurot.

Seisuga 31.12.2015 ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele. 2016. aastal on kavas viia omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega. Vajadusel on emaettevõtja nõus toetama Robin Kinnisvara OÜ-d ja tegema täiendavaid investeeringuid ettevõtte majandustegevuse tagamiseks.

Olulised sündmused 2015. aastal

2014. aasta augustis alanud suuremahulised renoveerimistööd jätkusid etapiliselt kogu 2015. aasta jooksul. Aruandeaasta alguses kolisid hoonesse sisse esimesed üürnikud ja samas jätkusid ehitustööd. Tööde käigus vahetati välja ja kaasajastati kõik hoonet teenindavad tehnosüsteemid, sh ventilatsioon, jahutus, kütte, elektrivarustus, veevarustus ja kanalisatsioon, nõrkvooluseadmed. Samuti vahetati avatäited, soojustati fassaad, asendati katusekate ja rajati vastavalt üürnike soovidele uued siselahendused, sh vaheseinad, ukсед jne. Lisaks hoone täielikule renoveerimisele rajati kinnistule parkla 135 parkimiskohaga, mille tarvis lammutati hoone Tähe tn poolses küljes asunud ühekordne ehitise osa. Lisaks uuendati kinnistut läbivad käiguteed ja välisvalgustus. Detsembris anti üle viimased üüripinnad ja aruandeaasta lõpuks olid kõik renoveeritud pinnad üürilepingutega kaetud.

Hoone leidis äramärkimist Tartu Linnavalitsuse konkursil "Aasta parim ehitis 2015" grupis Rekonstrueeritud ja laiendatud ehitised.

Arengusuunad aastaks 2016:

2016. aastal viiakse vastavalt projektile lõpule tööd, mis on seotud haljastuse, jalgrattaparklate jms rajamisega ning jätkatakse tavapärase majandustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	147 283	
Nõuded ja ettemaksud	285 062	215 082	2
Kokku käibevara	285 062	362 365	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	74 989	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 128 302	2 689 581	5
Kokku põhivara	6 203 291	2 689 581	
Kokku varad	6 488 353	3 051 946	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 456 448	0	6
Võlad ja ettemaksud	74 373	415 787	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 530 821	415 787	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 106 997	2 710 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 106 997	2 710 000	
Kokku kohustused	6 637 818	3 125 787	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-76 341	-122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 624	-76 219	
Kokku omakapital	-149 465	-73 841	
Kokku kohustused ja omakapital	6 488 353	3 051 946	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	300 559	136 472	9
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-239 800	-140 887	10
Brutokasum (-kahjum)	60 759	-4 415	
Turustuskulud	-85	0	
Üldhalduskulud	-19 144	-14 288	11
Muud äritulud	4 326	18	
Äri kasum (kahjum)	45 856	-18 685	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	509	0	
Intressikulud	-121 991	-57 540	
Muud finantstulud ja -kulud	2	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-75 624	-76 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 624	-76 219	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	373 617	163 323	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-162 961	-110 310	
Väljamaksed töötajatele	-1 164	0	
Muud rahavood äritegevusest	111 385	-162 125	
Kokku rahavood äritegevusest	320 877	-109 112	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 111 726	-896 830	5
Laekunud intressid	2	6	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 111 724	-896 824	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 800 000	1 200 000	13
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 946 726	0	6
Makstud intressid	-103 162	-49 159	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 643 564	1 150 841	
Kokku rahavood	-147 283	144 905	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	147 283	2 378	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-147 283	144 905	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	147 283	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-75 624	-75 624
31.12.2015	2 500	-151 965	-149 465

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Robin Kinnisvara OÜ 2015. 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Robin Kinnisvara OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on euro (€). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2 ning rahavoogude aruanne on esitatud otsemeetodil.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2015. aastast kasutab Robin Kinnisvara OÜ majandusaasta aruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr 2 ning rahavoogude aruanne on esitatud otsemeetodil.

Info esitusviisi muutus oli tingitud raamatupidamise ümberkorraldusest ja üleminekust uuele raamatupidamisprogrammile. Kuna ettevõtte on AS Rondam Grupp konsolideerimisgrupi liige, siis alates 01.01.2015. aastast kasutab Robin Kinnisvara OÜ konsolideerimisgrupi aruandluspõhimõtteid. Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud uute aruandluspõhimõtetega kooskõlla.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiveid pankades. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

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 vähendamisena.

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 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 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 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 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 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 kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärset mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 usaldusväärset 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.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 310	11 310	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 310	11 310	0	
Muud nõuded	348 741	273 752	74 989	4
Laenu nõuded	348 231	273 242	74 989	
Intressinõuded	510	510	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	360 051	285 062	74 989	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 200	2 200	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 200	2 200	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	212 752	212 752	0	3
Ettemaksed	130	130	0	
Tulevaste perioodide kulud	130	130	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 082	215 082	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	19 468	212 752	0
Üksikisiku tulumaks	0	97	0	0
Sotsiaalmaks	0	165	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	15	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	19 745	212 752	0

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenu nõuded	348 231	273 242	74 989				
Nõue üürniku vastu	91 512	16 523	74 989	5%	EUR	15.12.2020	
Nõue eraisiku vastu	256 719	256 719	0	5%	EUR	15.01.2016	
Intressinõuded	510	510	0				
Kokku muud nõuded	348 741	273 752	74 989				2

Eraisiku nõude tagatiseks on seatud pant eraisikule kuuluva ettevõtte osale. Pant on registreeritud Eesti väärtpaberite keskregistris. Pandiga on tagatud kõik põhinõuded koos kõigi kõrvalnõuete ja -kohustustega.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
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

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	256 447	81 753
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	108 752	110 144

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisisene arvelduskrediit	1 946 726	1 946 726			3%	EUR	tähtajatu	
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	13
Pikaajaline laen ettevõtelt	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	13
Pikaajalised laenud kokku	4 616 719	509 722	2 865 052	1 241 945				
Laenukohustused kokku	6 563 445	2 456 448	2 865 052	1 241 945				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	1 200 000	0	0	1 200 000	2% + 6 kuu Euribor	EUR	25.08.2024	13
Pikaajaline laen ettevõtelt	1 510 000	0	0	1 510 000	4%	EUR	10.02.2021	
Pikaajalised laenud kokku	2 710 000	0	0	2 710 000				
Laenukohustused kokku	2 710 000	0	0	2 710 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	6 128 302	2 689 581
Kokku	6 128 302	2 689 581

Tagatiseks panditud vara on kinnistu, asukohaga Tähe 4-2 Tartus.

Hüpoteek on summas 2 000 000 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 449	29 449	
Võlad töövõtjatele	701	701	
Maksuvõlad	19 745	19 745	3
Muud võlad	24 028	24 028	
Intressivõlad	23 863	23 863	
Muud viitvõlad	165	165	
Saadud ettemaksed	450	450	
Kokku võlad ja ettemaksed	74 373	74 373	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	300 559	136 472
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	300 559	136 472
Kokku müügitulu	300 559	136 472
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	256 447	81 753
Tarbimisteenused	44 112	54 719
Kokku müügitulu	300 559	136 472

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	131 048	41 733	5
Haldus- ja kommunaalkulud	108 752	99 154	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	239 800	140 887	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tööjõukulud	2 861	0	12
Juhtimiskulud	16 283	14 288	
Kokku üldhalduskulud	19 144	14 288	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	2 151	0	
Sotsiaalmaksud	710	0	
Kokku tööjõukulud	2 861	0	11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0	

Lisa 13 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

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 130 621	1 205 282
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 518 345	1 517 863

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	85 989	225	1 906 719
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	117 527	0	0
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 812	0	1 200 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 822	0	1 510 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	2 861	0

Alates 2015. aastast kuulub Robin Kinnisvara OÜ arvelduskonto ASis Swedbank 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 31.12.2015 on Robin Kinnisvara OÜ arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediidilimiit 1 955 000 eurot, millest kasutatud oli 1 946 726 eurot.

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

Lisa 14 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2015 ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele. Negatiivne omakapital tuleneb kinnisvarainvesteeringu pikast ehitustegevusest, mis ei võimaldanud ehitusperioodil hoonet täies mahus välja üürida.

Samamoodi on seisuga 31.12.2015 negatiivne ettevõtte käibekapital. 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 2016. aasta jooksul.

Ettevõtte juhtkond on asjaoludest teadlik ning kinnitab, et negatiivne omakapital ja -käibekapital ei mõjuta ettevõtte tavapärasest majandustegevust ning Robin Kinnisvara OÜ on suuteline kõiki võetud kohustusi täitma. Samuti on ematöötaja nõus toetama ettevõtet majandusraskuste korral ja tegema täiendavaid investeeringuid ettevõtte majandustegevuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2016

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NEINAR SELI	Juhatuse liige	27.06.2016
VEIKO KEERBERG	Juhatuse liige	17.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Robin Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Robin Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanisid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, 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.

Vandeauditori 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika 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 auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Robin Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 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 2015 on negatiivne, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Nagu on kirjeldatud aastaaruande lisan 14 ja meile esitatud emaettevõtte AS Rondam Grupp kinnituskirjas, garanteerib emaettevõtte vajadusel Robin Kinnisvara OÜ finantseerimise.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

18. veebruar 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	18.02.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-76 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 624
Kokku	-151 965
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-151 965
Kokku	-151 965

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	256447	85.32%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	44112	14.68%	Ei

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	veiko@estiko.ee