

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: aktsiaselts RONDAM

registrikood: 10086617

tänava/talu nimi, Riia tn 130b/2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50411

telefon: +372 7390201

e-posti aadress: rondam@rondam.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Muud nõuded	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Kasutusrent	18
Lisa 12 Laenukohustised	19
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 15 Aktsiakapital	21
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Muud äritulud	21
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 19 Tööjõukulud	22
Lisa 20 Seotud osapooled	22
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditori aruanne	29

Tegevusaruanne

Kontserni lühiiseloostus

AS Rondam kontsern koosneb emaettevõttest AS Rondam ja 100 %-lise osalusega tütarettevõtetest OÜ Dorpat, OÜ Antonio Invest, OÜ Lydia Hotell, OÜ Chemedest, OÜ Neiveland ja Liivalaia Arenduse AS.

2019.aastal müüdi OÜ Chemedestmed.

AS Rondam põhitegevus on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

OÜ Dorpat põhitegevuseks on majutusteenuse osutamine hotellis Dorpat ja konverentsikeskuse Dorpat majandamine.

OÜ Antonio Invest põhitegevuseks on finantsinvesteeringute haldamine.

OÜ Lydia Hotell põhitegevuseks on majutus- ja konverentsiteenuse pakkumine hotellis Lydia ning toitlustamine restoranis Hõlm.

OÜ Chemedest põhitegevus on teadus- ja arendustegevus biotehnoloogia vallas.

OÜ Neiveland põhitegevus on teravilja kasvatus.

Liivalaia Arenduse AS põhitegevus on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

AS Rondam majandustulemused 2019. aastal

AS Rondam konsolideeritud müügitulu oli 2019.aastal 10,6 miljonit eurot (2018.aastal 8,4 miljonit eurot) ja kasum 2,6 miljonit eurot (2018.aastal 0,8 miljonit eurot).

AS Rondam kontserni ja emaettevõtte 2019.a andmeid iseloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtearvud on järgmised:

	2019	2018	2019	2018
	Kontsern		Emaettevõtte	
Müügitulu	10 553 954	8 438 303	9 000	8 537
Tulu kasv	25,07 %	23,05 %	5,42 %	21,96 %
Ärikasumi määra	20 %	11 %	-3752 %	-3043 %
Puhaskasum	2 596 866	791 554	674 499	1 012
Kasumi kasv	228 %	33 %	66 550 %	-100 %
Puhasrentaablus	25 %	9 %	7 494 %	12 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,95	3,27	15,58	3,56
Koguvara rentaablus ROA	4 %	1 %	2 %	0 %
Omakapitali rentaablus ROE	8 %	3 %	2 %	0 %

Suhtearvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (aruandeaasta müügitulu - eelmise aasta müügitulu) / eelmise aasta müügitulu * 100

Ärikasumi määra (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (aruandeaasta puhaskasum - eelmise aasta puhaskasum) / eelmise aasta puhaskasum * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Üüritud saadi 2019.aastal 2,382 miljonit eurot (2018.aastal 968 tuhat eurot).

Majutusetulu oli 2019.aastal 4,311 miljonit eurot (2018.aastal 3,825 miljonit eurot).

Toitlustusetulu oli 2019.aastal 2,812 miljonit eurot (2018.aastal 2,558 miljonit eurot).

Teravilja müügist saadi 2019.aastal tulu 481 tuhat eurot (2018.aastal 435 tuhat eurot).

Muud tulud olid 2019.aastal 567 tuhat eurot (2018.aastal 651 tuhat eurot).

Investeeringud

2019.aastal tasuti põhivara soetamisel 374 tuhat eurot ja soetati finantsinvesteeringuid 32 tuhande euro eest.

2020.aastal on kavas soetada materiaalselt põhivara 300 tuhande euro ulatuses ning soetada finantsinvesteeringuid summas 500 tuhat eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

AS Rondam kavandab 2020.aastal jätkata majutusteenuse osutamisega, konverentsiteenuse pakkumise, toitlustamise teenuse osutamisega, teravilja kasvatuses ja ruumide üürileandmisega.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 328 187	4 072 990	
Finantsinvesteeringud	1 693 059	1 908 596	2
Nõuded ja ettemaksed	5 315 134	10 770 545	3
Varud	294 174	237 498	4
Kokku käibevarad	11 630 554	16 989 629	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 556	
Nõuded ja ettemaksed	16 737 018	13 845 760	3
Kinnisvarainvesteeringud	33 169 400	33 425 300	7
Materiaalsed põhivarad	3 456 633	3 619 705	8
Immateriaalsed põhivarad	84 751	86 131	9
Kokku põhivarad	53 450 358	50 979 452	
Kokku varad	65 080 912	67 969 081	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 116 862	4 305 482	12
Võlad ja ettemaksed	830 909	886 872	13
Kokku lühiajalised kohustised	2 947 771	5 192 354	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 524 570	31 638 604	12
Võlad ja ettemaksed	10 775	156 466	13
Kokku pikaajalised kohustised	28 535 345	31 795 070	
Kokku kohustised	31 483 116	36 987 424	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	415 415	415 415	15
Kohustuslik reservkapital	41 543	41 543	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 543 972	29 733 145	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 596 866	791 554	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	33 597 796	30 981 657	
Kokku omakapital	33 597 796	30 981 657	
Kokku kohustised ja omakapital	65 080 912	67 969 081	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	10 553 954	8 438 303	16
Muud äritulud	204 241	311 111	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 550 438	-4 308 648	18
Mitmesugused tegevuskulud	-437 726	-347 432	
Tööjõukulud	-2 916 219	-2 673 049	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-510 225	-456 327	8,9
Muud ärikulud	-284 902	0	
Ärikasum (kahjum)	2 058 685	963 958	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	506 462	-232 096	
Intressitulud	-882 258	783 206	
Intressikulud	897 615	-447 885	
Muud finantstulud ja -kulud	16 362	-275 629	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 596 866	791 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 596 866	791 554	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 596 866	791 554	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 058 685	963 958	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	510 224	456 327	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 020	-25 616	
Muud korrigeerimised	255 900	-20 000	
Kokku korrigeerimised	764 104	410 711	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-52 459	-209 320	
Varude muutus	-56 677	36 370	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-113 865	-136 220	
Kokku rahavood äritegevusest	2 599 788	1 065 499	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-374 173	-256 911	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	224 000	40 500	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	834 185	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-12 552	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-10 483 861	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 500	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-32 297	-217 127	2
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	482 767	148 678	2
Antud laenud	-6 409 847	-17 814 694	
Antud laenude tagasimaksed	8 863 414	5 508 037	
Laekunud intressid	589 918	494 861	
Laekunud dividendid	131 027	127 155	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 464 757	-21 619 177	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	18 300 000	14 902 600	
Saadud laenude tagasimaksed	-22 872 286	-479 488	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-356 590	-107 695	
Makstud intressid	-880 483	-441 301	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 809 359	13 874 116	
Kokku rahavood	255 186	-6 679 562	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 072 990	10 752 526	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	255 186	-6 679 562	
Valuutakursside muutuste mõju	11	26	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 328 187	4 072 990	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	415 415	41 543	29 733 151	30 190 109
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	791 554	791 554
Muud muutused omakapitalis	0	0	-6	-6
31.12.2018	415 415	41 543	30 524 699	30 981 657
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 596 866	2 596 866
Muud muutused omakapitalis	0	0	19 273	19 273
31.12.2019	415 415	41 543	33 140 838	33 597 796

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Rondam 2019.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Rondam kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes täismahus aruandena.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on lähtutud arvestuspõhimõtetest, mis on toodud allpool.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajaid. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

2019.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS RONDAM (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjad OÜ DORPAT, OÜ ANTONIO INVEST, OÜ LYDIA HOTELL, OÜ CHEMEDEST, OÜ NEIVELAND ja LIIVALAIA ARENDUSE AS.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjasse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, kelle 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.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Korrigeeritud ostumeetodit rakendatakse ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvate äriühenduste kajastamisel. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähendamise või suurendamisena.

AS Rondam kontserni struktuur seisuga 31.12.2019

Emaettevõtja AS Rondam

Tütarettevõtjad Osalus Asukohamaa Kajastamine

OÜ Dorpat	100 %	Eesti	rida realt
OÜ Antonio Invest	100 %	Eesti	rida realt
OÜ Lydia Hotell	100 %	Eesti	rida realt
OÜ Chemedest	100 %	Eesti	rida realt
OÜ Neiveland	100 %	Eesti	rida realt
Liivalaia Arenduse AS	100 %	Eesti	rida realt

AS Rondam kontserni struktuur seisuga 31.12.2018

Emaettevõtja AS Rondam

Tütarettevõtjad Osalus Asukohamaa Kajastamine

OÜ Dorpat	100 %	Eesti	rida realt
OÜ Chemestmed	100 %	Eesti	rida realt
OÜ Antonio Invest	100 %	Eesti	rida realt
OÜ Lydia Hotell	100 %	Eesti	rida realt
OÜ Chemedest	100 %	Eesti	rida realt
OÜ Neiveland	100 %	Eesti	rida realt
Liivalaia Arenduse AS	100 %	Eesti	rida realt

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandatele osapooltele üle varast tulenevad rahavood ja enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2019 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole usaldusväärselt võimalik hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotsioonid. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude allahindlusi tehtud ei ole.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 640 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.

Ettevõtte 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 10-40 aastat
Masinad ja seadmed 2-10 aastat
Muu põhivara 2-5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused

kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalse põhivara arvestamisel on lähtutud materiaalse põhivara arvestuspõhimõtetest, v.a. alljärgnevalt kirjeldatud asjaolud.

Amortisatsiooni on arvestatud lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Arenguväljaminekud 10 aastat

Ostetud litsentsid, patendid jms. 10 aastat

Tarkvara 10 aastat

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustise vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 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. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

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 netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontrolli teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. AS Rondam käsitleb seotud osapoolena:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2017	2 374 420	14 895	2 389 315
Soetamine	27 210	0	27 210
Müük müügihinnas või lunastamine	-148 678	0	-148 678
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-358 827	-424	-359 251
31.12.2018	1 894 125	14 471	1 908 596
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 753 625	14 471	1 768 096
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	140 500	0	140 500
Soetamine	32 296	0	32 296
Müük müügihinnas või lunastamine	-482 768	0	-482 768
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	228 036	6 899	234 935
31.12.2019	1 671 689	21 370	1 693 059
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 671 689	21 370	1 693 059

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 498 269	222 269	6 276 000	
Ostjatelt laekumata arved	6 498 269	222 269	6 276 000	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 218 871	2 218 871	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 424	1 424		5
Muud nõuded	12 659 994	2 448 976	10 211 018	6
Laenunõuded	11 227 372	1 025 899	10 201 473	
Intressinõuded	1 432 622	1 423 077	9 545	
Ettemaksed	423 594	423 594	0	
Tulevaste perioodide kulud	423 594	423 594	0	
Tagatishoius	250 000	0	250 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 052 152	5 315 134	16 737 018	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 477 166	201 166	6 276 000	
Ostjatelt laekumata arved	6 477 166	201 166	6 276 000	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 196 048	1 196 048	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 050	4 050	0	5
Muud nõuded	15 837 633	8 517 873	7 319 760	6
Laenunõuded	14 581 191	7 279 916	7 301 275	
Intressinõuded	1 256 442	1 237 957	18 485	
Ettemaksed	851 408	851 408	0	
Tulevaste perioodide kulud	851 408	851 408	0	
Tagatishoius	250 000	0	250 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 616 305	10 770 545	13 845 760	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	180 840	212 106
Müügiks ostetud kaubad	113 334	25 392
Kokku varud	294 174	237 498

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 080	57 935	567	45 194
Üksikisiku tulumaks	0	25 734	0	22 992
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	353
Sotsiaalmaks	0	61 730	0	57 699
Kohustuslik kogumispension	0	3 552	0	3 231
Töötuskindlustusmaksed	0	4 517	0	4 109
Ettemaksukonto jääk	344		3 483	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 424	153 468	4 050	133 578

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	11 227 372	1 025 899	10 201 473	2-3	EUR	2020-2024
Intressinõuded	1 432 622	1 423 077	9 545			
Kokku muud nõuded	12 659 994	2 448 976	10 211 018			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	14 581 191	7 279 916	7 301 275	2-6	EUR	2019-2023
Intressinõuded	1 256 442	1 237 957	18 485			
Kokku muud nõuded	15 837 633	8 517 873	7 319 760			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	405 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	33 000 000
31.12.2018	33 425 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-255 900
31.12.2019	33 169 400

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 979 003	921 923
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	418 379	209 160

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	735 014	339 735	1 606 887	2 072 641	99 921	4 854 198
Akumuleeritud kulum	0	-2 783	-317 087	-1 082 750	0	-1 402 620
Jääkmaksumus	735 014	336 952	1 289 800	989 891	99 921	3 451 578
Ostud ja parendused	0	0	482 011	135 539	3 493	621 043
Amortisatsioonikulu	0	-11 156	-216 912	-214 308	0	-442 376
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-216 344	-326 266	0	-542 610
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-75 754	0	0	-75 754
Ümberliigitamised	0	0	0	99 921	-99 921	0
Muud muutused	0	0	277 214	330 610	0	607 824
31.12.2018						
Soetusmaksumus	735 014	339 735	1 796 800	1 986 179	3 493	4 861 221
Akumuleeritud kulum	0	-13 939	-256 785	-970 792	0	-1 241 516
Jääkmaksumus	735 014	325 796	1 540 015	1 015 387	3 493	3 619 705
Ostud ja parendused	72 225	17 904	273 963	186 902	6 240	557 234
Amortisatsioonikulu	0	-11 607	-246 804	-237 179		-495 590
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-23 170	-2 982		-26 152
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-259 000	0		-259 000
Ümberliigitamised	0	0	0	757	-3 493	-2 736
Muud muutused	0	0	60 190	2 982		63 172
31.12.2019						
Soetusmaksumus	807 239	357 639	1 788 593	2 170 856	6 240	5 130 567
Akumuleeritud kulum	0	-25 546	-443 399	-1 204 989	0	-1 673 934
Jääkmaksumus	807 239	332 093	1 345 194	965 867	6 240	3 456 633

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	224 000	40 500
Kokku	224 000	40 500

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arenguväljaminekud	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	82 831	37 853	65 757	186 441
Akumuleeritud kulum	0	-56 900	-10 962	-57 519	-125 381
Jääkmaksumus	0	25 931	26 891	8 238	61 060
Lisandumised äriühenduste kaudu	39 021	0	0	0	39 021
Amortisatsioonikulu	-1 951	-5 866	-3 163	-2 971	-13 951
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-24 387	-6 295	-3 959	-34 641
Muud muutused	0	24 387	6 295	3 960	34 642
31.12.2018					
Soetusmaksumus	39 021	58 444	31 558	61 798	190 821
Akumuleeritud kulum	-1 951	-38 379	-7 830	-56 530	-104 690
Jääkmaksumus	37 070	20 065	23 728	5 268	86 131
Ostud ja parendused	0	0	2 850	10 405	13 255
Amortisatsioonikulu	-3 902	-2 676	-3 468	-4 589	-14 635
31.12.2019					
Soetusmaksumus	39 021	58 444	34 408	72 203	204 076
Akumuleeritud kulum	-5 853	-41 055	-11 298	-61 119	-119 325
Jääkmaksumus	33 168	17 389	23 110	11 084	84 751

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustused	323 349	100 382	222 967	2-2,55	EUR	2024
Kapitalirendikohustised kokku	323 349	100 382	222 967			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustused	486 360	148 529	337 831	2	EUR	2023
Kapitalirendikohustused kokku	486 360	148 529	337 831			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	480 343	664 509
Kokku	480 343	664 509

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	1 979 003	921 923
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	33 169 400	33 425 300
Kokku	33 169 400	33 425 300

Kasutusrendi tingimustes renditakse välja hoonet ja korterit.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	1 601 951	1 616 322

Kasutusrendile on võetud transpordivahendid ja ruumid.
Kasutusrendilepingud on tähtajatud.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	18 070 380	918 480	17 151 900	0	1,75	EUR	2022	
Pikaajalised laenud	12 247 703	1 098 000	1 440 000	9 709 703	2-2,2	EUR	2022-2038	
Pikaajalised laenud kokku	30 318 083	2 016 480	18 591 900	9 709 703				
Kapitalirendikohustised kokku	323 349	100 382	222 967					10
Laenukohustised kokku	30 641 432	2 116 862	18 814 867	9 709 703				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	3 201 330	3 201 330			2,2	EUR	2019	
Lühiajalised laenud kokku	3 201 330	3 201 330						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	18 821 923	679 808	18 142 115	0	1,95	EUR	2020	
Pikaajalised laenud	13 434 473	275 815	1 542 262	11 616 396	2-2,2	EUR	2022-2036	
Pikaajalised laenud kokku	32 256 396	955 623	19 684 377	11 616 396				
Kapitalirendikohustised kokku	486 360	148 529	337 831					10
Laenukohustised kokku	35 944 086	4 305 482	20 022 208	11 616 396				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	32 830 000	33 000 000
Kokku	32 830 000	33 000 000

Pangalaenude tagatiseks on hüpoteek kinnistule Liivalaia 45, Tallinn.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	202 118	191 343	10 775	
Võlad töövõtjatele	316 705	316 705	0	
Maksuvõlad	153 468	153 468	0	5
Muud võlad	80 759	80 759	0	
Intressivõlad	19 325	19 325	0	
Muud viitvõlad	61 434	61 434	0	
Saadud ettemaksed	88 634	88 634	0	
Tulevaste perioodide tulud	88 634	88 634	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	841 684	830 909	10 775	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	358 644	347 271	11 373	
Võlad töövõtjatele	270 286	270 286	0	
Maksuvõlad	133 578	133 578	0	5
Muud võlad	81 893	81 893	0	
Intressivõlad	30 180	30 180	0	
Muud viitvõlad	51 713	51 713	0	
Saadud ettemaksed	53 844	53 844	0	
Tulevaste perioodide tulud	53 844	53 844	0	
Tuletisinstrumendid	145 093	0	145 093	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 043 338	886 872	156 466	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	26 512 670	24 419 759
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 628 168	6 104 940
Kokku tingimuslikud kohustised	33 140 838	30 524 699

Juriidilise isiku poolt on antud garantii summas 450 000 eurot.

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	415 415	415 415
Aktsiate arv (tk)	65	65
Aktsiate nimiväärtus	6 391	6 391

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 553 954	8 438 303
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 553 954	8 438 303
Kokku müügitulu	10 553 954	8 438 303
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	2 382 279	968 124
Majutusetulu	4 311 438	3 825 707
Toitlustusetulu	2 811 981	2 558 146
Muud äritegevust abistavad tegevused	566 851	650 879
Teravilja müük	481 405	435 447
Kokku müügitulu	10 553 954	8 438 303

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalse põhivarade müügist	2 020	25 616
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	20 000
Tulu sihtfinantseerimisest	196 397	155 953
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 824	4 207
Muud	0	105 335
Kokku muud äritulud	204 241	311 111

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	1 112 721	1 137 981
Energia	523 771	427 657
Elektrienergia	307 596	231 392
Soojusenergia	163 621	131 768
Kütus	52 554	64 497
Üür ja rent	1 599 071	1 616 322
Hoonete hooldus- ja remontkulud	373 058	251 033
Majutusega seotud otsekulu	529 022	475 976
Toitlustusega seotud otsekulu	194 941	213 228
Konverentsiteenusega seotud otsekulu	21 992	36 730
Teaduslik-tehnilised konsultatsioonid	0	39 349
Masinate hooldus ja remont	80 399	28 884
Muud	115 463	81 488
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 550 438	4 308 648

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 180 956	2 005 691
Sotsiaalmaksud	735 263	667 358
Kokku tööjõukulud	2 916 219	2 673 049
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	174	165

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 356 999	12 278 703	14 262 660	16 378 350

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Ettevõtjad	3 776 300	754 867	161 467	0	3 830 743	301 524	2-3	EUR	2022-2036

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Ettevõtjad	543 000	531 667	14 902 600	147 154	2-2,2	EUR	2022-2036

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 116 056	73 554	2 098 974	99 594

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	86 567	87 604

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva**Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele**

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord. Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 784 922	1 902 230
Finantsinvesteeringud	1 693 059	1 768 096
Nõuded ja ettemaksed	1 533 931	8 327 758
Kokku käibevarad	6 011 912	11 998 084
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 533 682	11 536 147
Nõuded ja ettemaksed	21 277 862	17 958 203
Kinnisvarainvesteeringud	339 400	425 300
Materiaalsed põhivarad	2 405	1 204
Kokku põhivarad	33 153 349	29 920 854
Kokku varad	39 165 261	41 918 938
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	360 000	3 331 261
Võlad ja ettemaksed	25 795	42 641
Kokku lühiajalised kohustised	385 795	3 373 902
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	11 130 000	11 570 069
Kokku pikaajalised kohustised	11 130 000	11 570 069
Kokku kohustised	11 515 795	14 943 971
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	415 415	415 415
Kohustuslik reservkapital	41 543	41 543
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 518 009	26 516 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)	674 499	1 012
Kokku omakapital	27 649 466	26 974 967
Kokku kohustised ja omakapital	39 165 261	41 918 938

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	9 000	8 537
Muud äritulud	0	20 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 368	-6 574
Mitmesugused tegevuskulud	-44 614	-62 840
Tööjõukulud	-206 282	-218 133
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-502	-753
Muud ärikulud	-89 900	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-337 666	-259 763
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	506 462	-232 096
Intressitulud	804 880	921 023
Intressikulud	-299 177	-152 497
Muud finantstulud ja -kulud	0	-275 655
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	674 499	1 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	674 499	1 012

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-337 666	-259 763
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	502	753
Muud korrigeerimised	85 900	-20 000
Kokku korrigeerimised	86 402	-19 247
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	338	-359
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-14 495	17 481
Kokku rahavood äritegevusest	-265 421	-261 888
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 703	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-35	-10 483 861
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 500	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-32 297	-217 127
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	482 767	148 678
Antud laenud	-4 595 300	-16 811 222
Antud laenude tagasimaksed	8 162 890	6 212 393
Laekunud intressid	711 118	851 534
Laekunud dividendid	131 027	127 155
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 860 967	-20 172 450
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	14 902 600
Saadud laenude tagasimaksed	-3 411 330	-1 270
Makstud intressid	-301 524	-150 150
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 712 854	14 751 180
Kokku rahavood	882 692	-5 683 158
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 902 230	7 585 388
Raha ja raha ekvivalentide muutus	882 692	-5 683 158
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 784 922	1 902 230

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	415 415	41 543	26 516 997	26 973 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 012	1 012
31.12.2018	415 415	41 543	26 518 009	26 974 967
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-11 536 147	-11 536 147
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	15 542 837	15 542 837
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	415 415	41 543	30 524 699	30 981 657
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	674 499	674 499
31.12.2019	415 415	41 543	27 192 508	27 649 466
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-11 533 682	-11 533 682
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	17 482 012	17 482 012
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	415 415	41 543	33 140 838	33 597 796

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2020

aktsiaselts RONDAM (registrikood: 10086617) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SELI	Juhatuse liige	22.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts RONDAM aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts RONDAM ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvamus avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Auditioretevõtja tegevusloa number 72

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

25. juuni 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts RONDAM (registrikood: 10086617) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	25.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 543 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 596 866
Kokku	33 140 838
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 140 838
Kokku	33 140 838

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7390201
E-posti aadress	rondam@rondam.ee