

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Robin Kinnisvara OÜ

registrikood: 11975785

tänava nimi ja maja number: Soola tn 8

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51013

telefon: +372 7371000

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	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 Covid-19 mõju majandustegevusele	13
Lisa 9 Negatiivne käibekapital	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

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

Robin Kinnisvara OÜ kuulub läbi emaettevõtja (Estiko AS) AS Estiko Grupp kontserni koosseisu.

Majandustulemused:

Põhinäitajad	2020	2019
Müügitulu	874 531	879 414
Puhaskasum	402 902	331 843
Omakapital	1 041 295	638 393
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu)x100	43,4%	38,3%
Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu)x100	36,9%	34,0%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)x100	46,1%	37,7%
Varade rentaablus (ROA) (puhaskasum/aasta keskmised varad)x100	6,0%	4,7%
Omakapitalimäär (omakapital/varad)x100	16,0%	9,3%

Robin Kinnisvara OÜ müügitulu oli 2020. aastal 874 531 eurot (2019: 879 414 eurot), millest üüritulu moodustas 759 195 eurot (2019: 729 502 eurot).

2020. aastal tehti investeeringuid kinnisvarasse summas 31 940 eurot (2019: 18 069 eurot).

Tähe 4 hoone üüripind on pikaajaliste üürilepingutega kaetud.

Sündmused 2020. aastal

2020. aasta kevadel toimunud Tähe 4 krundi arhitektuurikonkursiga sai välja selgitatud parim arhitektuuriline lahendus – arhitektuurikonkursi võitis arhitektuurbüroo Peeter Pere Arhitektid, kelle pakutud lahendus sobitus kõige rohkem olemasoleva hoonestusega ning arvestas piirkonna ajalooga. Kvartali arenduse järgmiseks sammuks on täpse detailplaneeringu koostamine, mille elluviimist teostatakse etappide kaupa.

2020. aasta oli Eesti majandusele ja ettevõtjatele eriline ja väljakutseid pakkuv, kus kevadel alguse saanud koroonaviiruse (Covid-19) puhang ja sellest tulenevalt kehtestatud eriolukord mõjutas valdavalt osa Eesti ettevõtete tegevust ja majandusnäitajaid. Paljud majandussektorid olid sunnitud 2020. aasta kevadkuudel tegevuse peatama. Aasta jooksul on Eesti majanduskeskkond olnud ebastabiilne, majanduslangus tervikuna oli 2020. aastal ca 2,5-3%.

Arengusuunad aastaks 2021:

Juhtkond jälgib koroonaviirusest tingitud tervise- ja majanduskriisi hoolikalt ning analüüsib praeguste arengute mõju ettevõtte tegevusele. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning 2021. aastal on plaanis majandustegevusega jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 208 237	968 445	
Nõuded ja ettemaksed	16 024	473 461	
Nõuded ostjate vastu	16 024	20 907	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	432 297	7
Muud nõuded	0	20 257	
Kokku käibevarad	1 224 261	1 441 906	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	772 712	591 712	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	772 712	591 712	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 520 983	4 825 902	3
Kokku põhivarad	5 293 695	5 417 614	
Kokku varad	6 517 956	6 859 520	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 603 658	734 767	4
Võlad ja ettemaksed	31 058	40 757	
Võlad tarnijatele	15 732	22 979	
Maksuvõlad	10 822	7 849	
Muud võlad	4 504	9 929	
Kokku lühiajalised kohustised	3 634 716	775 524	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 841 945	5 445 603	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 841 945	5 445 603	
Kokku kohustised	5 476 661	6 221 127	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 893	304 050	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 902	331 843	
Kokku omakapital	1 041 295	638 393	
Kokku kohustised ja omakapital	6 517 956	6 859 520	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	874 531	879 414	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-495 256	-542 801	
Brutokasum (-kahjum)	379 275	336 613	
Turustuskulud	-34	-31	
Üldhalduskulud	-56 389	-38 484	
Muud äritulud	0	660	
Ärikasum (kahjum)	322 852	298 758	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	181 000	147 133	2
Intressitulud	1 684	6 532	
Intressikulud	-102 634	-120 580	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	402 902	331 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 902	331 843	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Robin Kinnisvara OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Robin Kinnisvara OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2.

Emaettevõtja aastaaruanne

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele esitavad emaettevõtja ja kõik tütarettevõtjad iseseisvate äriühingutena eraldi aastaaruanded. Robin Kinnisvara OÜ kuulub AS Estiko Grupp kontserni, konsolideeritud aruande esitab AS Estiko Grupp.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha arvelduskontol. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel 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 õiglasest väärtusest 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 suurenemisenä.

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.

Osulust 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 intressitul.

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 kulusi. 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 tööeas. 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 usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu 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 ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära 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 kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtja loeb osapooled seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12281323	Tähe Maailm OÜ	Eesti	kinnisvara üürile andmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Tähe Maailm OÜ	591 712	181 000	772 712
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	591 712	181 000	772 712

2019. aasta kasum kapitaliosaluse meetodil tütarettevõtja osadelt oli 147 133 eurot.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018			
Soetusmaksumus	6 359 384	0	6 359 384
Akumuleeritud kulum	-1 205 247	0	-1 205 247
Jääkmaksumus	5 154 137	0	5 154 137
Ostud ja parendused	5 904	12 165	18 069
Amortisatsioonikulu	-346 304	0	-346 304
31.12.2019			
Soetusmaksumus	6 363 314	12 165	6 375 479
Akumuleeritud kulum	-1 549 577	0	-1 549 577
Jääkmaksumus	4 813 737	12 165	4 825 902
Ostud ja parendused	30 140	0	30 140
Amortisatsioonikulu	-335 059	0	-335 059
Ümberliigitamised	1 800	-1 800	0
31.12.2020			
Soetusmaksumus	6 395 254	10 365	6 405 619
Akumuleeritud kulum	-1 884 636	0	-1 884 636
Jääkmaksumus	4 510 618	10 365	4 520 983

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	759 195	729 502
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	160 197	196 497

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 üürihinnale iga-aastaselt juurde kindel kasvuprotsent ning arvestati võimalike vabade pindadega. Tegevuskulude (omaniku kanda jäävate kulude) prognoosimisel arvestati samuti kulude kasvuga.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	2 040 000	240 000	1 440 000	360 000	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025	7
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	293 611	251 666	41 945	0	4%	EUR	10.02.2022	7
Pikaajaline pangalaen	3 111 992	3 111 992	0	0	1,29%	EUR	30.05.2021	
Pikaajalised laenud kokku	5 445 603	3 603 658	1 481 945	360 000				
Laenukohustised kokku	5 445 603	3 603 658	1 481 945	360 000				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	2 280 000	240 000	1 440 000	600 000	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025	7
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	545 278	251 667	293 611	0	4%	EUR	10.02.2022	7
Pikaajaline pangalaen	3 355 092	243 100	3 111 992	0	1,29%	EUR	30.05.2021	
Pikaajalised laenud kokku	6 180 370	734 767	4 845 603	600 000				
Laenukohustised kokku	6 180 370	734 767	4 845 603	600 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	4 520 983	4 825 902
Kokku	4 520 983	4 825 902

Seisuga 31.12.2020 on laenude tagatiseks panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistule Tähe 4-2, Tartu, hüpoteegisumma 4 488 000 eurot Swedbank AS kasuks.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2019.a.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	831 036	508 714
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	207 759	127 179
Kokku tingimuslikud kohustised	1 038 795	635 893

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	0	10 663
Sotsiaalmaksud	0	3 519
Kokku tööjõukulud	0	14 182

2020. aastal Robin Kinnisvara OÜ-s tööjõukulusid ei olnud (2019: 14 182 eurot).

Aruandeaasta lõpu seisuga Robin Kinnisvara OÜ-s palgalisi töötajaid ei olnud (seisuga 31.12.2019: ei olnud). Juhatuse liikmele tasu ei makstud (2019: ei makstud).

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	6 871	0	7 444
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 043 513	432 297	2 288 088
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	294 613	0	547 119

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Kontsernikonto kasutusse antud vahendid	0	431 583	1 217	0	0	2%	EUR	tähtajatu
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	0	0	240 000	43 465	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Pikaajaline laen seotud osapolelt	0	0	0	251 667	20 171	4%	EUR	10.02.2022

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Kontsernikonto kasutusse antud vahendid	269 401	0	5 080	0	0	2%	EUR	tähtajatu
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	0	0	0	240 000	48 283	2%+6 kuu Euribor	EUR	25.08.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Pikaajaline laen seotud osapolelt	0	0	0	251 667	26 695	4%	EUR	10.02.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	60 266	579	82 602	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	108 179	1 217	85 414	5 080
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 745	0	26 695	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 990	0	5 145	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	0	10 663

Robin Kinnisvara OÜ arvelduskonto ASis Swedbank kuulub Estiko AS kontsernikonto koosseisu. Kontsernikonto annab võimaluse suunata kontsernisiseseid vabasid vahendeid just sellele kontserni liikmele, kes neid antud ajahetkel kõige enam vajab.

Kontsernikonto kasutusse antud rahaliste vahendite eest on kontsernikonto liikmetel õigus saada intressi intressimääraga 2% aastases arvestuses (2019: intressimäär 2%).

Seisuga 31.12.2020 ei ole kontsernikonto kasutusse rahalisi vahendeid antud (2019: kontsernikonto kasutuses oli rahalisi vahendeid summas 431 583 eurot). 2020. aasta eest arvestati ja saadi intresse 1 217 eurot (2019: 5 080 eurot).

Lisa 8 Covid-19 mõju majandustegevusele

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu, mis levis kiiresti üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse ning viirus ei ole taandunud ka aruandekuupäevaks 31.12.2020. Covid-19 on põhjustanud probleeme enamiku ettevõtete majandustegevusele, mõjutades ka OÜ Robin Kinnisvara tegevust.

Juhtkond käsitleb haiguspuhangu jätkumist bilansipäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele, jätkates aga samas ettevõtte tegevuse monitoorimist koroonaviiruse kriisi tingimustes.

Lisa 9 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2020 on ettevõtte käibekapital negatiivne. Negatiivne käibekapital tuleneb laenukohustise kajastamisest lühiajalisena. Swedbank AS-ga sõlmitud laenulepingu järgi saabub laenukohustise tagastamise lõpptähtpäev 30.05.2021. aastal (vt lisa 4). 2021. aastal on plaanis laenukohustis refinantseerida.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2021

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NEINAR SELI	Juhatuse liige	24.03.2021
KRISTO SELI	Juhatuse liige	02.03.2021

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Robin Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Robin Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

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

17. märts 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Robin Kinnisvara OÜ (registrikood: 11975785) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	17.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 902
Kokku	1 038 795
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 038 795
Kokku	1 038 795

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 902
Kokku	1 038 795
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 038 795
Kokku	1 038 795

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	759195	86.81%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	115336	13.19%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Estiko Grupp	10126707		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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