

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AS GoProperty

registrikood: 10786964

tänavanimi: Toompuiestee

maja number: 37

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10149

telefon: +372 5041116, +372 6310000

e-posti aadress: info@go.ee

veebilehe aadress: www.go.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Muud nõuded	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 10 Kapitalirent	13
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustised	14
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 15 Aktsiakapital	15
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Muud äritulud	16
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 20 Tööjõukulud	17
Lisa 21 Muud ärikulud	18
Lisa 22 Intressikulud	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

GoProperty AS (endise ärinimega Edelaraudtee Halduse AS) asutati 2001. aastal Edelaraudtee AS tütarettevõttena. Aruandeaastal toimus ettevõtte majandustegevus põhitegevusaladel, milleks on kinnisvara rendile andmine ja haldusteenuste osutamine, autotranspordivahendite rendile andmine ning Türi keskuse kompleksi majandamine ja laoteenuste osutamine.

Hooajalisus ettevõtte majandustegevust olulisel määral ei mõjuta, kuna kinnisvara ja transpordivahendite renditulud on stabiilsed kogu majandusaasta jooksul ning tulud muust majandustegevusest kõiguvad hooajati vähesel määral.

Ettevõtte on seadnud eesmärgiks arendada äritegevust keskkonna- ja ressursisäästlikult, täita Eesti Vabariigi seadusandlikes aktides kehtestatud keskkonnakaitsenõudeid, vähendada heitmete ja saasteainete sattumist keskkonda, hoida ära keskkonna avariilist saastamist.

Olulisemaks ettevõtte 2020a. majandustulemusi mõjutavaks teguriks oli 2020a. detsembris toimunud kinnisvarainvesteeringute müük RealWAY OÜ'le (tehingu hind 1 716 839 eurot).

Ettevõtte lähiperspektiive silmas pidades tuleb lugeda oluliseks ka Edelaraudtee AS jaamade 2021-2023 aasta koristushanke võitu.

2020. aastal koroonapandeemia ettevõtte majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

Müügitulu olid aruandeaastal 2 268 tuhat eurot (2019: 2 915 tuhat eurot), millest 216 tuhat eurot (2019: 203 tuhat eurot) moodustas autotranspordivahendite rendile andmine, 429 tuhat eurot (2019: 410 tuhat eurot) kinnisvara rendile andmine, 1 333 tuhat eurot (2019: 1 355 tuhat eurot) kinnisvara haldusteenused, 265 tuhat eurot (2019: 181 tuhat eurot) erinevate kaupade ja teenuste edasimüük.

Materiaalsesse põhivarasse investeeriti 129 tuhat eurot (2019: 280 tuhat eurot), millest moodustasid autotranspordivahendid 81 tuhat eurot (2019: 278 tuhat eurot).

2021. aastal kavandab ettevõtte jätkata tegevust põhitegevusaladel. Autotranspordivahenditesse, masinatesse ja seadmetesse ning kinnisvara rekonstrueerimisse kavandatakse investeerida ligikaudu 60 tuhat eurot.

2017. aastal valmis korterelamu aadressil Ilmarise 3. Valminud 18-st korterist oli aasta lõpuga müüdud 17 korterit ja 1 korter on antud lepingu alusel rendile.

Põhilised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Müügitulud	2 268	2 915
Ärikulud	-2 012	-2 827
Ärikasum	256	88
Ärikasumi määr	11,28%	3,02%
Puhaskasum	253	83
Puhaskasumi määr	11,15%	2,84%
Omakapitali suhe kohustistesse	167,48%	147,65%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

¹Ärikasumi määr – ärikasumi protsent müügitulust

²Puhaskasumi määr – puhaskasumi protsent müügitulust

³Omakapitali suhe kohustustesse – omakapitali protsent kohustustest kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	920 845	322 719	2
Nõuded ja ettemaksed	1 993 304	835 595	3
Varud	265 737	7 756	5
Kokku käibevarad	3 179 886	1 166 070	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	2 757	3
Kinnisvarainvesteeringud	275 463	1 992 314	8
Materiaalsed põhivarad	439 817	504 919	9
Kokku põhivarad	715 280	2 499 990	
Kokku varad	3 895 166	3 666 060	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	146 769	147 205	12
Võlad ja ettemaksed	1 061 963	1 051 233	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 208 732	1 198 438	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	247 503	281 882	12
Kokku pikaajalised kohustised	247 503	281 882	
Kokku kohustised	1 456 235	1 480 320	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	652 000	652 000	15
Ülekurss	500 000	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 033 740	950 508	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	253 191	83 232	
Kokku omakapital	2 438 931	2 185 740	
Kokku kohustised ja omakapital	3 895 166	3 666 060	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 267 583	2 915 483	16
Muud äritulud	44 935	12 670	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 025 549	-1 699 968	18
Mitmesugused tegevuskulud	-130 021	-174 073	19
Tööjõukulud	-727 581	-675 024	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-169 081	-153 515	9
Muud ärikulud	-3 845	-137 640	21
Ärikasum (kahjum)	256 441	87 933	
Intressitulud	7 659	4 179	
Intressikulud	-10 909	-8 880	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	253 191	83 232	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	253 191	83 232	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

GOPROPERTY AS 2020. a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusest ja Eesti finantsaruandluse standarditest. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid (RTJ).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetele.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Swedbank panga arvelduskontodel olevate rahaliste vahendite kasutamiseks on asutatud kontsernikontod, mille moodustavad kõigi GO GROUP AS kontserni kuuluvate ning ka mitmete kontserniväliste omanikuga seotud ettevõtete arvelduskontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikonto haldaja poolt kehtestatud limitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Kui bilansipäeval on kõigi kontsernikonto liikmete kontojäägid positiivsed, siis kajastatakse kontojääki bilansireal Raha, kuid juhul kui mõni liikmetest on kasutanud kontsernikonto krediiti, kajastatakse kontsernikonto liikmed rahajääki bilansikirjel "Kontsernikonto nõue", kontsernikonto krediidi kasutamist kajastatakse aga bilansireal "Kontsernikonto nõue".

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus ja mis võetakse arvele soetusmaksumuses. Alates 2017. aastast kajastatakse lõpetamata toodanguna varudena kinnisvaraarenduse raames tehtud kulutusi ja valminud kinnisvaraobjekti, mida soetatud ja ehitatakse edasimüügi eesmärgil.

Soetusmaksumus on vara omandamise või töötlemise ajal vara eest makstud raha või üleantud mitterahalise tasu õiglane väärtus. Bilansipäeval hinnatakse varusid ning kajastatakse neid bilansis nende soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Netorealiseerimismaksumus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Lõpetamata toodangu kuluks kandmisel on kasutusel individuaalse hindamise meetod.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 eurodes

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	7-40% aastast
Transpordivahendid	14-20% aastast
Muu inventar ja IT-seadmed	20-40% aastast

Varade väärtuse langus.

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Rendid

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Sihtfinantseerimine

Go Property AS on saanud 2020 aastal töötasu kulude sihtfinantseerimist. Toetust kajastatakse raamatupidamises esmakordselt raha laekumisel või toetuse tekkepõhisel kuupäeval. Tuludes ja kuludes kajastatakse toetusi jälgides tekkepõhisuse printsiipi. Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele, sihtfinantseerimine laekub ja ei kaasne sisulist tagasinõude riski. Plaanitud, kuid laekumata toetussummasid, millega seotud kulud ei ole tekkinud, bilansis ei kajastata.

Tulud

Tulu 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 müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju* all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
3. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütaretevõtted)

* Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	920 845	322 719
Kokku raha	920 845	322 719

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	195 591	195 591	0	4
Ostjatelt laekumata arved	202 467	202 467	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 876	-6 876	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 325	14 325	0	6
Muud nõuded	1 776 603	1 776 603	0	7
Laenunõuded	1 775 944	1 775 944	0	
Intressinõuded	659	659	0	
Ettemaksed	5 223	5 223	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 337	4 337	0	
Muud makstud ettemaksed	886	886	0	
Muud nõuded	1 562	1 562	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 993 304	1 993 304		

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	192 126	192 126	0	4
Ostjatelt laekumata arved	199 002	199 002	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 876	-6 876	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 067	13 067	0	6
Muud nõuded	611 855	611 855	0	7
Laenunõuded	611 229	611 229	0	
Intressinõuded	626	626	0	
Ettemaksed	11 916	11 916	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 916	7 916	0	
Muud makstud ettemaksed	4 000	4 000	0	
Muud nõuded	9 388	6 631	2 757	
Kokku nõuded ja ettemaksed	838 352	835 595	2 757	

Laenunõuded sisaldavad kontsernikonto nõudeid ning kapitalirendi nõudeid seotud osapoolte vastu vt lisa 7 ja 23.
 Nõuded ostjate vastu saldo sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 165 378 eurot ja 31.12.2019 166 940 eurot.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	202 467	199 002	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 876	-6 876	
Kokku nõuded ostjate vastu	195 591	192 126	3

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	205 545	0
Müügiks ostetud kaubad	60 192	7 756
Kokku varud	265 737	7 756

2020 aastal varusid alla ei hinnatud.

Lõpetamata toodangu all kajastatakse päikesepargi ehitust mis müüakse peale valmimist seotud osapoollele.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	292	0	363
Käibemaks	0	11 406	0	72 680
Üksikisiku tulumaks	0	4 515	0	5 517
Sotsiaalmaks	0	28 778	0	28 582
Kohustuslik kogumispension	0	638	0	566
Töötuskindlustusmaksed	0	1 042	0	957
Ettemaksukonto jääk	14 325		13 067	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 325	46 671	13 067	108 665

Vaata lisa 3 ja lisa 13.

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	1 775 944	1 775 944	0				
Kapitalirendi nõue	4 069	4 069		2-4,5%	euro	2021	
Kontsernikonto nõue	1 771 875	1 771 875		1%	euro	2021	3
Intressinõuded	659	659	0				
Kokku muud nõuded	1 776 603	1 776 603	0				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	611 229	611 229	0				
Kapitalirendi nõue	6 631	6 631		2-4,5%	euro	2020	
Kontsernikonto nõue	604 598	604 598		1%	euro	2020	3
Intressinõuded	626	626	0				
Kokku muud nõuded	611 855	611 855	0				

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	1 912 461
Ostud ja parendused	130 640
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-50 787
31.12.2019	1 992 314
Müügid	-1 716 851
31.12.2020	275 463

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	428 902	409 733
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	165 992	150 601
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 716 839	0

GoProperty AS kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Juhtkonna hinnang õiglase väärtuse osas tugineb juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelile rahavoogudel hinnatava kinnisvara osas ja turuväärtuste analüüsile võrreldavate tehingute andmetel hinnatava kinnisvara osas. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud kinnisvara parimast kasutusest või juhul, kus see ei ole

selge, praegusest kasutusest. Hinnangud lähtuvad turul toimunud võrreldavatest tehingutest või baseeruvad diskonteeritud rahavoogude mudelil.

Kinnisvara hindamismudelid põhinevad hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatuse pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab.

Seega võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, on tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muutuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Renditulu ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoitavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati järgmisi meetodeid:

Kaare tee 25, Türi (müüdud 2020.a) - diskonteeritud rahavoogude mudel.

Ülejäänud kinnistud - võrreldavad turutehingud. Diskonteeritud rahavoogude mudelites kasutatud vakantsusmäär oli 15%

ning kapitalisatsioonimäär 12%. Ümberliigitamisena on kajastatud rendile antud korter mis liigitati varudest

kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteering on hinnatud võrreldavate turutehingute alusel.

Vaata lisa 16 ja 21.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	
31.12.2019								
Soetusmaksumus	19 090	1 107 790	6 722	71 316	1 185 828	11 719		1 216 637
Akumuleeritud kulum	-14 562	-631 330	-5 317	-51 026	-687 673	-9 483		-711 718
Jääkmaksumus	4 528	476 460	1 405	20 290	498 155	2 236		504 919
Ostud ja parendused		80 619	928		81 547	2 500	44 517	128 564
Amortisatsioonikulu	-2 566	-65 879	-1 466	-5 385	-72 730	-1 365		-76 661
Müügid (jääkmaksumuses)		20 554			20 554			20 554
Muud muutused		-135 304		-2 255	-137 559			-137 559
31.12.2020								
Soetusmaksumus	4 280	1 073 659	7 650	57 608	1 138 917	12 107	44 517	1 199 821
Akumuleeritud kulum	-2 318	-697 209	-6 783	-44 958	-748 950	-8 736	0	-760 004
Jääkmaksumus	1 962	376 450	867	12 650	389 967	3 371	44 517	439 817

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	27 276	5 275
Transpordivahendid	27 276	5 275
Kokku	27 276	5 275

Kapitalirendi tingimusel soetati 2020 aastal materiaalseid põhivarasid 125 136 euro ja 2019 aastal 257 191 euro eest.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Autotranspordivahendid	4 069	4 069	0	0	2-4,5%	euro	2021	23
Kapitalirendinõuded kokku	4 069	4 069						

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Autotranspordivahendid	9 389	6 631	2 758	0	2-4,5%	euro	2024	23
Kapitalirendinõuded kokku	9 389	6 631	2 758					

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Autotranspordivahendid	394 272	146 769	247 503	0	2-4,5%	euro	2021-2025	
Kapitalirendikohustised kokku	394 272	146 769	247 503	0				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Autotranspordivahendid	429 087	147 205	281 882	0	2-4,5%	euro	2019-2022	
Kapitalirendikohustised kokku	429 087	147 205	281 882	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	303 635	392 771
Kokku	303 635	392 771

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	645 234	590 147	16
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	275 463	1 992 314	8
Masinad ja seadmed	303 635	392 771	
Kokku	579 098	2 385 085	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrendikulu	36 128	50 221	18,19

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	394 272	146 769	247 503	0	10
Laenukohustised kokku	394 272	146 769	247 503	0	
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	429 087	147 205	281 882	0	10
Laenukohustised kokku	429 087	147 205	281 882	0	

Täpsem informatsioon kapitalirendi intresside, alusvaluuta ja tähtaegade kohta lisa 10.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	932 676	932 676	
Võlad töövõtjatele	76 293	76 293	
Maksuvõlad	46 671	46 671	6
Muud võlad	4 966	4 966	
Saadud ettemaksed	1 357	1 357	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 061 963	1 061 963	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	855 500	855 500	
Võlad töövõtjatele	72 191	72 191	
Maksuvõlad	108 665	108 665	6
Muud võlad	13 864	13 864	
Saadud ettemaksed	1 013	1 013	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 051 233	1 051 233	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 016 675	816 655
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	270 256	217 085
Kokku tingimuslikud kohustised	1 286 931	1 033 740

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	652 000	652 000
Aktsiate arv (tk)	652 000	652 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 267 583	2 915 483	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 267 583	2 915 483	
Kokku müügitulu	2 267 583	2 915 483	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rendileandmine (kinnisvarainvesteering)	428 902	409 733	8,11
Kinnisvara haldusteenused	1 333 499	1 355 177	
Transpordivahendite rendileandmine	216 332	203 358	11
Muude kaupade vahendamine	265 476	181 357	
Telefoni- ja andmesideteenuste vahendamine	345	407	
Veevarustus- ja kanalisatsiooniteenused	3 629	3 893	
Varude müük	19 400	761 558	
Kokku müügitulu	2 267 583	2 915 483	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivarade müügist	7 222	5 274	9
Tulu sihtfinantseerimisest	36 114	0	
Kindlustushüvitised	0	2 027	
Muud	1 599	5 369	
Kokku muud äritulud	44 935	12 670	

Tuluna sihtfinantseerimisest on kajastatud Töötukassa töötasu hüvitist.

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

	2020	2019	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	39 896	113 450	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	95 510	217 446	
Energia	54 526	83 311	
Elektrienergia	10 569	26 146	
Soojusenergia	20 853	27 005	
Kütus	23 104	30 160	
Üür ja rent	21 534	25 210	11
Kommunaal- ja veevarustusteenused	17 566	23 620	
Autode ja masinate remont- ja hooldus	43 062	56 747	
Turvateenused	76 446	117 135	
Kindlustusteenused	32 382	29 131	
Kinnisvara remonditeenused ja -materjalid	233 000	194 325	
Koristusteenused	148 426	136 727	
Töövahendid ja tarvikud	3 628	40 152	
Müüdnud varude kulu	225 259	614 520	
Muud	34 314	48 194	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 025 549	1 699 968	

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Üür ja rent	14 594	25 230	11
Energia	3 339	5 323	
Kütus	3 339	5 323	
Mitmesugused bürookulud	17 705	21 828	
Riiklikud ja kohalikud maksud	21 855	26 221	
Raamatupidamisteenused ja audiitorkontroll	43 154	50 529	
Ettevõtte juhtimis- ja tugiteenused	20 705	35 335	
Muud	8 669	9 607	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	130 021	174 073	

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	549 269	505 838
Sotsiaalmaksud	178 312	169 186
Kokku tööjõukulud	727 581	675 024
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	28	27

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	12	0	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	50 787	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	17	
Muud	3 833	86 836	
Kokku muud ärikulud	3 845	137 640	

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	2 208	654
Intressikulu kapitalirendilt	8 211	8 226
Muud intressikulud	490	0
Kokku intressikulud	10 909	8 880

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Go Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	1 778 180	7 811	615 453	8 362
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	55 172	20 095	35 787	11 275
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 628	763 537	130 192	763 173

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	68 208	13 999	78 351	16 719
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	87 963	661 868	73 517	528 839
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 580	1 261 144	41 579	1 364 079

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	Ostetud põhivara	Müüdnud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdnud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	938	7 776	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	60 975	63 000

Rahaliste vahendite otstarbekamaks juhtimiseks on kasutusel kontsernikonto, mille moodustavad omanike valitseva mõju all olevate ettevõtete rahalised vahendid. Kontsernikonto vahendite kasutamise limiidid ja tähtajad määratakse konto halduri poolt. Intressimäär kontsernikonto vahendite kasutamise korral on 4%, vahendite kasutada andmise korral 1% aastas. Bilansipäeva seisuga on Ettevõtte nõue kontsernikontole 1 771 875 eurot (2019: nõue 604 598 eurot).

Ostud seotud osapooltelt on ruumide rent, ettevõtte juhtimise ja haldamise tugiteenused, sideteenused, kütus. Olulisemad müügid seotud osapooltele on ruumide rent, kinnisvara haldusteenused, autotranspordivahendite rent. Vaata lisa 10. Nõuete all on kajastatud ka kapitalirendid. Vaata lisa 7.

Juhul, kui aktsiaselts kutsus Juhatus liikme Meelis Aab ametist tagasi enne Lepingu punktis 11.1. sätestatud tähtaja saabumist Juhatus liikmest mitteolenevatel põhjustel, kohustub aktsiaselts maksma Lepingu lõpetamisel Juhatus liikmele kompensatsiooni summas, mis vastab Juhatus liikme 2 (kahe) kuu Tasu suurusele.

Lepingu lõppemisel makstakse Juhatus liikmele Neddy Kramer kasutamata jäänud puhkuse eest rahalist hüvitist, kuid mitte rohkem kui 2 (kahe) aasta kasutamata jäänud puhkuse eest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

AS GoProperty (registrikood: 10786964) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS AAB	Juhatuse liige	30.06.2021
NEDDY KRAMER	Juhatuse liige	01.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i GoProperty aktsionäridele

Oleme üle vaadanud kaasneva AS-i GoProperty (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2020 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. aprill 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

AS GoProperty (registrikood: 10786964) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	05.04.2021
RANDO RAND	Vandeaudiitor	05.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 033 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	253 191
Kokku	1 286 931
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 286 931
Kokku	1 286 931

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1356871	59.84%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	428902	18.91%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	265478	11.71%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	216332	9.54%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6310000
Mobiiltelefon	+372 5041116
E-posti aadress	info@go.ee
Veebilehe aadress	www.go.ee