

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ RealWAY

registrikood: 10955906

tänav a nimi, maja number: Toompuiestee 37

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10149

telefon: +372 6310000

faks: +372 6310001

e-posti aadress: info@gogroup.ee

veebilehe aadress: www.go.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Intressikulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ RealWAY põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja kinnisvaraprojektide arendamine. Ettevõtte osade omanikud on Moonrider OÜ ja Go Group AS. Ettevõtte asutati 2003. aastal ja alustas majandustegevust 2005. aastal, samal aastal renoveeriti Reisikeskus Balti jaam ja ehitati Balti jaamaga klaasgalerii kaudu ühendatud turistiklassihotell Go Hotell Shnelli.

Eelnevatest perioodidest asuvad Balti jaama hoones AS GoTravel, AS GoBus, OÜ GoHotels ja AS Go Group peakontorid. Samuti mitmete Go Group ja Moonrider kontserni kuuluvate ettevõtete bürooruumid.

2020 majandusaastal jätkas ettevõtte põhitegevusalal. Balti jaamas asuvas Shnelli hotellil ja Pärnus Mere 7 asuval töökojal teostati akende vahetus. Sellega parandati hoonete soojuspidavust.

Samuti paigaldati 33-50kW päikesepargid Tallinnas Shnelli hotelli, Tartus Ringtee 25 ja Jalaka 77 katustele, mis käivituvad 2021. aastal.

2020 aasta alguses sõlmiti 10 aasta pikkune rendileping Balti jaama paviljoni hoonele Tallink Grupi ettevõttega.

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte juhtkond analüüsib olukorda ja arenguid jooksvalt ning otsib meetmeid, millega vähendada COVID-19 tagajärjel tekitatud negatiivset mõju ettevõttele. Juhtkonna hinnangul avaldab haiguspuhang ettevõtte kinnisvara rentnikest enim mõju hotellile, kelle renditulu vähemine ettevõttele on oodatud, kuid prognoosi järgi ei oma olulist mõju ettevõtte jätkusuutlikkusele. Kokkuvõtvalt hindame, et haiguspuhang ei oma mõju 31.12.2020 seisule ja tänase parima teadmise järgi leiame, et see ei oma ka olulist mõju ettevõtte tegevuse jätkusuutlikkusele.

Aasta	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(1)	3,43	2,27
Omakapital varadest(2)	0,59	0,57
Omakapital võlakohustustest(3)	1,44	1,33
Tulukuse näitajad		
Puhaskasumi marginaal(4)	0,42	0,40
Ärikasumi marginaal(5)	0,60	0,54
Varade tootlus(6)	0,04	0,04
Varade tulukus(7)	0,09	0,11
Omakapitali tootlus(8)	0,07	0,07

Suhtarvude selgitused

(1) Lühiajalise kohustuse kattekordaja=käibevarad/lühiajalised kohustused

(2) Omakapital varadest=omakapital/varad kokku

(3) Omakapital võlakohustustest= omakapital/(lühiajalised võlakohustused+pikaajalised võlakohustused)

(4) Puhaskasumi marginaal=puhaskasum/müügitulu

(5) Ärikasumi marginaal=ärikasum/müügitulu

(6) Varade tootlus(ROA)=puhaskasum/aasta keskmised koguvarad

(7) Varade tulukus=(müügitulu+muud äritulud)/aasta keskmised koguvarad

(8) Omakapitali tootlus(ROE)=kasum/aasta keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	897 770	556 642	2
Nõuded ja ettemaksed	3 625 966	2 852 320	3
Kokku käibevarad	4 523 736	3 408 962	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	212 500	212 500	5
Kinnisvarainvesteeringud	36 879 322	36 650 000	6
Materiaalsed põhivarad	18 455	27 092	
Kokku põhivarad	37 110 277	36 889 592	
Kokku varad	41 634 013	40 298 554	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	572 119	999 591	8
Võlad ja ettemaksed	745 666	502 226	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 317 785	1 501 817	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 739 201	9 120 218	8
Võlad ja ettemaksed	0	6 706 968	9
Kokku pikaajalised kohustised	15 739 201	15 827 186	
Kokku kohustised	17 056 986	17 329 003	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 610	2 610	11
Ülekurss	252 059	252 059	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 714 626	21 016 120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 607 476	1 698 506	
Kokku omakapital	24 577 027	22 969 551	
Kokku kohustised ja omakapital	41 634 013	40 298 554	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 810 483	4 269 563	12
Muud äritulud	86 955	564	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 308 983	-1 544 293	14
Mitmesugused tegevuskulud	-129 595	-128 025	15
Tööjõukulud	-15 800	-18 696	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 637	-9 058	
Muud ärikulud	-148 394	-278 143	
Ärikasum (kahjum)	2 286 029	2 291 912	
Intressitulud	34 515	28 307	
Intressikulud	-698 048	-620 548	17
Muud finantstulud ja -kulud	-15 020	-1 165	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 607 476	1 698 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 607 476	1 698 506	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 286 029	2 291 912	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	8 637	9 058	
Muud korrigeerimised	47 662	151 234	6
Kokku korrigeerimised	56 299	160 292	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	399	111 981	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-29 643	129 982	9
Makstud intressid	-176 826	-621 713	17
Kokku rahavood äritegevusest	2 136 258	2 072 454	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 929 985	-1 772 104	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 653 000	0	6
Antud laenud	-772 067	0	3
Antud laenude tagasimaksed	0	528 567	3
Laekunud intressid	32 536	28 307	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 016 516	-1 215 230	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	29 875	413 555	8
Saadud laenude tagasimaksed	-808 489	-971 140	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-778 614	-557 585	
Kokku rahavood	341 128	299 639	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	556 642	257 003	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	341 128	299 639	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	897 770	556 642	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 610	252 059	256	21 016 120	21 271 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 698 506	1 698 506
31.12.2019	2 610	252 059	256	22 714 626	22 969 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 607 476	1 607 476
31.12.2020	2 610	252 059	256	24 322 102	24 577 027

Täpsem informatsioon osakapitalikirjete kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ RealWAY (edaspidi: ettevõtte) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus. Pangakontodel olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikonto, mille moodustavad Go Group AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikontode haldaja Swedbank AS-is on Go Group AS. Kontsernikontode haldaja poolt kehtestatud limiitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering tütarettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses §29 sätestatust on OÜ RealWAY vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamisest, kuna tema osadega esindatud hääletest 100% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele Moonrider OÜ, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. OÜ RealWAY on perioodi majandusaasta aruande koostamisel kasutanud eelnevalt mainitud vabastust, seega on majandusaasta aruandes investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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 arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsiooninormide vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2 – 8 % aastas;
- Muud masinad ja seadmed 7 – 40 % aastas;
- Muu inventar ja IT-seadmed 10 – 40 % aastas.

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). 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. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisenä.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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 omapärasest 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

Ettevõtte seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. tütarettevõtted;
- c. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontodel	897 767	556 315
Kassas	3	327
Kokku raha	897 770	556 642

Kontsernikontol olev raha on kajastatud nõuete hulgas (vaata lisa 3).

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	222 989	222 989	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 638 726	2 638 726	18
Muud nõuded	754 652	754 652	
Intressinõuded	4 652	4 652	18
Viitlaekumised	750 000	750 000	18
Ettemaksed	9 599	9 599	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 625 966	3 625 966	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	228 216	228 216	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 866 659	1 866 659	18
Muud nõuded	752 674	752 674	
Intressinõuded	2 674	2 674	18
Viitlaekumised	750 000	750 000	18
Ettemaksed	4 771	4 771	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 852 320	2 852 320	

Seotud osapoolte nõuetena on kajastatud jooksvad rahalised vahendid kontsernikontol, intressimäär 1% aastas, alusvaluuta on euro. Viitlaekumiste hulgas on kajastatud nõue kinnisvarainvesteeringu müügist seotud osapoolte vastu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	32 333	43 914
Üksikisiku tulumaks	255	216
Sotsiaalmaks	870	787
Kohustuslik kogumispension	26	22
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33 484	44 939

Täiendav informatsioon maksude ettemaksete kohta on lisas 9.

Lisa 5 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
10983707	Tarbus Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	80	80
12756973	Realway Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Tarbus Kinnisvara OÜ	0	0
Realway Kinnisvara OÜ	212 500	212 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	212 500	212 500

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	35 090 000
Ostud ja parendused	1 772 104
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-212 104
31.12.2019	36 650 000
Ostud ja parendused	1 929 985
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-132 887
Müügid	-1 567 776
31.12.2020	36 879 322

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 762 919	3 085 250
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 308 983	1 544 296

RealWAY omab 31.12.2020 seisuga kinnisvarainvesteeringuna renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil hoitavaid kinnistuid Tallinnas, Tartus, Pärnus, Rakveres, Türil, Haapsalus, Kuressaares, Otepääl, Viljandis ja Tabasalus. Aruandeperioodil osteti kinnistud Türil ja Viljandis. Müüdi kinnistud Tallinnas ja Sauga vallas.

2020. aastal kinnisvarainvesteeringute parendustena uuendati peamiselt Tallinnas Toompuiestee 37 hotellihoonet. Alustati päikeseparkide rajamist, see tegevus jätkub 2021. aastal.

RealWAY 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: diskonteeritud rahavoogude mudel; võrreldavad turutehingud. Diskonteeritud rahavoogude mudelites kasutatud vakantsusmäär oli 5%-20% ning kapitalisatsioonimäär 8%-12%.

Täpsem informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 8.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu lisas 12 ja otsesed haldamiskulud lisas 14.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	2 762 919	3 082 250
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	34 271 000	33 521 000
Kokku	34 271 000	33 521 000

Täiendav informatsioon renditulu kohta on lisas 12.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitiasutuselt	9 311 320	572 119	8 739 201	0	6k EUR+1,5% kuni 2,9%	EUR	01.04.2022-27.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	9 311 320	572 119	8 739 201	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	7 000 000	0	7 000 000	0	7,95%	EUR	31.12.2030
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 000 000		7 000 000	0			
Laenukohustised kokku	16 311 320	572 119	15 739 201	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitiasutuselt	10 119 809	999 591	9 120 218	0	6k EUR+1,5% kuni 2,9%	EUR	15.01.2021 26.03.2021 19.04.2022 22.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	10 119 809	999 591	9 120 218	0			
Laenukohustised kokku	10 119 809	999 591	9 120 218	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	31 161 000	32 661 000
Kokku	31 161 000	32 661 000

RealWay OÜ poolt saadud laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid järgmistele kinnistutele Tallinnas: Toompuiestee 37, Kaubamaja 6-M1; kinnistutele Tartus: Ringtee 25, Ringtee 25a, Ringtee 21, Ringtee 19, Ringtee 14, Jalaka 77; kinnistutele Pärnus: Mere 7, Mai 6, Ringi 3.

Täiendav info tagatiseks olevate kinnisvarainvesteeringute kohta on lisas 6.

Ühes laenulepingus on sätestatud eritingimused DSCR ja laenusaaaja omakapitali ja bilansimahu suhte kohta. Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2020 on eritingimused täidetud.

Täiendav info võlakirjade osas on lisas 18.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	174 131	174 131	0	
Võlad töövõtjatele	1 274	1 274	0	
Maksuvõlad	33 484	33 484	0	4
Muud võlad	493 929	493 929	0	
Intressivõlad	493 929	493 929	0	
Saadud ettemaksed	42 848	42 848	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	745 666	745 666	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	171 081	171 081	0	
Võlad töövõtjatele	1 220	1 220	0	
Maksuvõlad	44 939	44 939	0	4
Muud võlad	6 927 813	220 845	6 706 968	
Intressivõlad	220 845	220 845	0	
Muud viitvõlad	6 706 968	0	6 706 968	
Saadud ettemaksed	64 141	64 141	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 209 194	502 226	6 706 968	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	19 457 682	18 171 701
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 864 420	4 542 925
Kokku tingimuslikud kohustised	24 322 102	22 714 626

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2019. ja 2020. aastal ei viidud läbi maksurevisjoni. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma. Ettevõtte on garanteerinud seotud osapoolle laenu summas 1 miljon eurot.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 610	2 610
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 810 483	4 269 563
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 810 483	4 269 563
Kokku müügitulu	3 810 483	4 269 563
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	2 762 919	3 082 250
Ostetud teenuste müük	1 047 564	1 187 313
Kokku müügitulu	3 810 483	4 269 563

Täiendav informatsioon on lisades 6 ja 7.

2020. aasta renditulu mõjutasid COVID-19 viiruse leviku tõttu tehtud rendi allahindlused. Valdav osa allahindlustest piirdus 2020.a. II kvartaliga.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	86 955	0
Muud	0	564
Kokku muud äritulud	86 955	564

Täiendav info kinnisvarainvesteeringute kohta on lisas 6.

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	73 656	61 074
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	118 629
Müügi eesmärgil ostetud teenused	765 363	845 318
Maamaks	47 041	42 602
Kinnisvarahalduse kulud	422 923	476 670
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 308 983	1 544 293

Täiendav informatsioon kinnisvara halduskulude kohta on lisas 6.

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	129 595	128 025
Kokku mitmesugused tegevuskulud	129 595	128 025

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	11 880	14 057
Sotsiaalmaksud	3 920	4 639
Kokku tööjõukulud	15 800	18 696
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	698 048	620 548
Kokku intressikulud	698 048	620 548

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Moonrider OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	164 853	0	164 824	6 860 056
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 462 731	7 068 505	2 709 384	78 550

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 762	6 151	16 420	6 232
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	679 054	1 416 331	751 882	1 745 067

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	15 800	18 696

RealWay OÜ üle kontrolli omavaks majandusüksuseks, kes koostab konsolideeritud raamatupidamise aruande ning konsolideerib RealWay OÜ, on Moonrider OÜ.

2019 ja 2020 aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud.

2020 aastal kohustustes seotud osapoolte ees on kajastatud 2020.aastal emiteeritud võlakirjad. Täiendav info lisas 8.

2019. aasta ostud seotud osapooltelt olid teenused 768 302 eurot, müügid seotud osapooltele olid teenused 1 751 299 eurot. Kaupu ei ostetud ega müüdud.

2020. aasta ostud seotud osapooltelt olid teenused 693 816 eurot, müügid seotud osapooltele olid teenused 1 422 482 eurot. Kaupu ei ostetud ega müüdud.

Nõuded sisaldavad ettevõtte vahendeid kontsernikontol. Täpsem info on kajastatud lisas 3. Tingimuslikud kohustused juhtkonna ees puuduvad. Juhatuse liikme tasu osas täiendav info lisas 16.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS AAB	Juhatuse liige	05.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ RealWAY osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ RealWAY (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

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

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 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)	22 714 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 607 476
Kokku	24 322 102

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 714 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 607 476
Kokku	24 322 102

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2762919	72.51%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1047564	27.49%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6310000
Faks	+372 6310001
E-posti aadress	info@gogroup.ee
Veebilehe aadress	www.go.ee