

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ RealWAY

registrikood: 10955906

tänavanimi ja maja number: Toompuiestee 37

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

telefon: +372 6310000

faks: +372 6310001

e-posti aadress: info@gogroup.ee

veebilehe aadress: www.gogroup.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	16
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 osa 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.

2018 majandusaastal jätkas ettevõtte põhitegevusalal. Balti jaama peahoones alustati uue konverentsisaali ehitust ja renoveeriti kinnistu tehovõrke. Jätkus renoveeritud paviljoni välja rentimine ühekordsete ürituste läbiviimiseks. Avalikkusele suunatud üritustest sai suuremat kajastust esimest korda Eestis toimunud Maailma Pressifoto ehk World Press Photo 2018 näitus. Samuti olid suuremate projektidena teatri Piip ja Tuut etendused kevadel ja sügisel, Disainiöö festival ning terve detsembrikuu tegutsenud pop-up Vaksali Klubi.

Tartus lõpetati Ringtee 25 renoveerimine ja täideti 100% valminud Jalaka 77 remonditöökoda.

Aasta	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(1)	2,30	1,64
Omakapital varadest(2)	0,54	0,50
Omakapital võlakohustustest(3)	1,19	1,02
Tulukuse näitajad		
Puhaskasumi marginaal(4)	0,48	0,37
Ärikasumi marginaal(5)	0,63	0,54
Varade tootlus(6)	0,05	0,04
Varade tulukus(7)	0,12	0,10
Omakapitali tootlus(8)	0,09	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 koguvamad

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	257 003	4	2
Nõuded ja ettemaksed	3 492 859	2 486 583	3
Kokku käibevarad	3 749 862	2 486 587	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	212 500	212 500	5
Kinnisvarainvesteeringud	35 090 000	35 527 000	6
Materiaalsed põhivarad	36 150	45 722	
Kokku põhivarad	35 338 650	35 785 222	
Kokku varad	39 088 512	38 271 809	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 258 923	955 460	8
Võlad ja ettemaksed	372 235	557 433	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 631 158	1 512 893	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 116 209	16 375 135	8
Võlad ja ettemaksed	1 070 100	1 070 100	9
Kokku pikaajalised kohustised	16 186 309	17 445 235	
Kokku kohustised	17 817 467	18 958 128	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 610	2 610	11
Ülekurss	252 059	252 059	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 058 756	17 659 563	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 957 364	1 399 193	
Kokku omakapital	21 271 045	19 313 681	
Kokku kohustised ja omakapital	39 088 512	38 271 809	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 065 293	3 764 539	12
Muud äritulud	191 592	65	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 513 355	-1 490 414	14
Mitmesugused tegevuskulud	-138 304	-156 720	15
Tööjõukulud	-18 483	0	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 572	-7 358	
Muud ärikulud	-7 826	-75 967	
Ärikasum (kahjum)	2 569 345	2 034 145	
Intressitulud	19 653	7 054	
Intressikulud	-631 634	-638 506	17
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 957 364	1 399 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 957 364	1 399 193	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 569 345	2 034 145	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 572	7 358	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	1 885	
Muud korrigeerimised	-190 977	22 109	6
Kokku korrigeerimised	-181 405	31 352	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	285 809	409 088	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-185 197	73 374	9
Makstud intressid	-631 634	-642 006	17
Kokku rahavood äritegevusest	1 856 918	1 905 953	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-252 024	-2 279 109	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	880 000	107 000	6
Antud laenud	-1 292 085	-704 799	3
Laekunud intressid	19 653	7 054	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-644 456	-2 869 854	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 742 045	8
Saadud laenude tagasimaksed	-955 463	-778 143	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-955 463	963 902	
Kokku rahavood	256 999	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4	3	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	256 999	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	257 003	4	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 610	252 059	256	17 659 563	17 914 488
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 399 193	1 399 193
31.12.2017	2 610	252 059	256	19 058 756	19 313 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 957 364	1 957 364
31.12.2018	2 610	252 059	256	21 016 120	21 271 045

Täpsem informatsioon osakapitalikirjete kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ RealWAY (edaspidi: ettevõtte) 2018. 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 akumuleeritud 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontodel	257 000	4
Kassas	3	0
Kokku raha	257 003	4

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	238 827	238 827	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 395 226	2 395 226	18
Muud nõuded	852 088	852 088	
Intressinõuded	2 088	2 088	
Viitlaekumised	850 000	850 000	18
Ettemaksed	6 718	6 718	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 492 859	3 492 859	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	273 231	273 231	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 103 141	1 103 141	18
Muud nõuded	1 100 928	1 100 928	
Intressinõuded	928	928	
Viitlaekumised	1 100 000	1 100 000	18
Ettemaksed	9 283	9 283	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 486 583	2 486 583	

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)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	34 353	28 857
Üksikisiku tulumaks	259	
Sotsiaalmaks	844	
Kohustuslik kogumispension	26	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 482	28 857

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 (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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	31.12.2017	31.12.2018
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	
31.12.2016	33 377 000
Ostud ja parendused	2 279 109
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	22 891
Müügid	-152 000
31.12.2017	35 527 000
Ostud ja parendused	252 024
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	190 976
Müügid	-880 000
31.12.2018	35 090 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 001 064	2 813 308
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 513 355	1 490 414

RealWAY omab 31.12.2018 seisuga kinnisvarainvesteeringuna renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil hoitavaid kinnistuid Tallinnas, Tartus, Pärnus, Rakveres, Haapsalus, Kuressaares, Otepääl ja Tabasalus. Aruandeperioodil müüdi kinnistu Tallinnas Juurdeveo tänaval ja Tabasalus.

2018. aastal kinnisvarainvesteeringute parendustest 252 tuhande euro eest uuendati peamiselt Tallinnas Balti jaama kinnistut ja Tartus Ringtee

25 ärihoonet.

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 juhatus 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 10%-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

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 001 064	2 813 308	12
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	32 711 000	32 753 000	6
Kokku	32 711 000	32 753 000	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediidiasutuselt	10 738 264	1 258 923	9 479 341	0	6k EUR+1,5% kuni 2,9%	EUR	26.03.2021
Laen seotud osapooletl	5 636 868	0	5 636 868	0	8%	EUR	26.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	16 375 132	1 258 923	15 116 209	0			
Laenukohustised kokku	16 375 132	1 258 923	15 116 209	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediidiasutuselt	11 693 727	955 460	10 738 267	0	6k EUR+1,5% kuni 2,9%	EUR	26.03.2021
Laen seotud osapooletl	5 636 868	0	5 636 868	0	8%	EUR	26.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	17 330 595	955 460	16 375 135	0			
Laenukohustised kokku	17 330 595	955 460	16 375 135	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	31 951 000	30 593 000
Kokku	31 951 000	30 593 000

RealWay OÜ poolt saadud laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid järgmistele kinnistutele Tallinnas: Toompuiestee 37, Kaubamaja 6-M1, Kotkapoja 1, Kotkapoja 3, Kotkapoja 5; 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 lisa 6.

Ühes laenulepingus on sätestatud eritingimused DSCR ja laenusaaja omakapitali ja bilansimahu suhte kohta. Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2018 on eritingimused täidetud.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	190 172	190 172	0	
Võlad töövõtjatele	1 235	1 235	0	
Maksuvõlad	35 482	35 482	0	4
Muud võlad	1 178 516	108 416	1 070 100	18
Intressivõlad	108 416	108 416	0	
Muud viitvõlad	1 070 100	0	1 070 100	
Saadud ettemaksed	36 930	36 930		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 442 335	372 235	1 070 100	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	252 522	252 522	0	
Maksuvõlad	28 857	28 857	0	4
Muud võlad	1 178 516	108 416	1 070 100	18
Intressivõlad	108 416	108 416	0	
Muud viitvõlad	1 070 100	0	1 070 100	
Saadud ettemaksed	167 638	167 638	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 627 533	557 433	1 070 100	

Võlad tarnijatele hulgas on võlad seotud osapooltele summas 84 213 eurot (31.12.2017 seisuga 107 758 eurot).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 812 896	15 247 005
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 203 224	3 811 751
Kokku tingimuslikud kohustised	21 016 120	19 058 756

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2017. ja 2018. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 610	2 610
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 065 293	3 764 539	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 065 293	3 764 539	
Kokku müügitulu	4 065 293	3 764 539	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	3 001 064	2 813 308	6
Ostetud teenuste müük	1 064 229	951 231	
Kokku müügitulu	4 065 293	3 764 539	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	190 976	0
Traavid, viivised ja hüvitised	0	65
Muud	616	0
Kokku muud äritulud	191 592	65

Täiendav info kinnisvarainvesteeringute kohta on lisas 6.

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tooraine ja materjal	117 662	171 148	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	885 540	809 997	
Maamaks	34 665	33 799	
Kinnisvarahalduse kulud	475 488	475 470	6
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 513 355	1 490 414	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	138 304	156 720
Kokku mitmesugused tegevuskulud	138 304	156 720

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	13 897	0	
Sotsiaalmaksud	4 586	0	
Kokku tööjõukulud	18 483	0	18
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0	

Aastatel 2017 ja 2018 ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat. Alates 01.01.2018 makstakse juhatuse liikmele tasu.

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	631 634	638 506
Kokku intressikulud	631 634	638 506

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	164 872	2 960	164 742	2 055
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 241 238	6 826 520	2 187 248	6 850 971

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	15 898	2 633	15 581	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	770 662	1 724 261	886 538	1 682 845

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	18 483	0

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

2017 ja 2018 aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud.

2017. aasta ostud seotud osapooltelt olid teenused 902 119 eurot, müügid seotud osapooltele olid teenused 1 682 845 eurot. Kaupu ei ostetud ega müüdud.

2018. aasta ostud seotud osapooltelt olid teenused 786 560 eurot, müügid seotud osapooltele olid teenused 1 726 894 eurot. Kaupu ei ostetud ega müüdud.

Kohustused sisaldavad ettevõtte vahendeid kontsernikontol. Täpsem info on kajastatud lisas 3. Võlad seotud osapooltele on kajastatud lisas 9.

Tingimuslikud kohustused juhtkonna ees puuduvad.

Juhatuse liikme tasu osas täiendav info lisas 16.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2019

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS AAB	Juhatuse liige	01.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ RealWAY osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ RealWAY (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- 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 oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanoetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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 arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud 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 läbiviidud 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 auditi protseduurid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditi protseduure 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

2. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	02.04.2019
RANDO RAND	Vandeaudiitor	02.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 058 756
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 957 364
Kokku	21 016 120

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 058 756
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 957 364
Kokku	21 016 120

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3001064	73.82%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1064229	26.18%	Ei

Sidevahendid

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