

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** OÜ RealWAY

**registrikood:** 10955906

**tänava nimi:** Toompuiestee

**maja number:** 37

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10133

**telefon:** +372 5014815, +372 6310000

**faks:** +372 6310001

**e-posti address:** info@gogroup.ee

**veebilehe address:** 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 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Intressikulud	17
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

## Tegevusaruanne

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

Eelnevatest perioodidest asuvad Balti jaama hoones AS GoTravel, AS GoRail, AS GoBus, OÜ GoHotels ja AS Go Group peakontorid. Samuti mitmete Go Group ja Edelaraudtee kontserni kuuluvate ettevõtete bürooruumid. 2014 aasta esimesel poolel lõpetati Balti jaama II korrusele hotelli juurdeehitus. Kokku rajati 13 ruumikat hotellituba koos abiruumidega.

Reisikeskuse Balti jaam üldpind koos hotelliga ning ostupaviljoniga on 10838 m<sup>2</sup>, millest üüripind moodustab 10411 m<sup>2</sup>. Aruandeaasta lõpu seisuga on 8985 m<sup>2</sup> üüripinnast välja üüritud.

Ettevõttel ei olnud personaliga seotud kulusid ja kinnisvara haldamiseks vajalikud teenused on sisse ostetud alltöövõtuna. Ettevõtte juhatause liikmele tasu ei makstud.

2014 majandusaastal omandas ettevõtte osalused ettevõtetes OÜ Rikardson, OÜ EDR Haldus, OÜ GoHotels Kinnisvara, OÜ Tarbus Kinnisvara ja OÜ RealWay Kinnisvara ning ühendas endaga tütarettevõtet OÜ Liivatorn, OÜ Juurdeveod, OÜ Ilmarise Kolm, OÜ Väike Vaksal, OÜ Rikardson, OÜ EDR Haldus ja OÜ GoHotels Kinnisvara.

2015 majandusaastal jätkas ettevõtte põhitegevusalal. Investeeris Balti jaama ostupaviljoni korrastamisse ja sõlmis uutal alustel üürilepingud. Samuti korrastati Balti jaama ühenduskorpus, renoveeriti apteek ja sõlmiti üürileping Statoiliga. Osaliselt realiseeriti 2014 aastal ühendatud ettevõtete kinnisvara, mille arendamises ei nähtud otstarvet.

2016 aastal soovitakse välja arendada ostupaviljoni uus kontseptsioon, millega parandatakse Balti jaama üldist keskkonda ning tuua kinnistule uusi kauplemis- ja tarbimishuvilisi.

Aasta	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(1)	0,27	0,45
Omakapital varadest(2)	0,65	0,68
Omakapital võlakohustustest(3)	1,87	1,84
Tulukuse näitajad		
Puhaskasumi marginaal(4)	0,32	1,01
Ärikasumi marginaal(5)	0,36	1,03
Varade tootlus(6)	0,03	0,09
Varade tulukus(7)	0,09	0,14
Omakapitali tootlus(8)	0,04	0,13

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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1	121 218	2
Nõuded ja ettemaksud	1 649 812	778 764	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>1 649 813</b>	<b>899 982</b>	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	212 500	459 500	5
Kinnisvarainvesteeringud	21 164 000	20 839 000	6
Materiaalne põhivara	46 397	66 738	7
<b>Kokku põhivara</b>	<b>21 422 897</b>	<b>21 365 238</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>23 072 710</b>	<b>22 265 220</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 925 376	1 696 873	9
Võlad ja ettemaksud	171 630	318 854	10
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>6 097 006</b>	<b>2 015 727</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	844 686	5 823 200	9
Võlad ja ettemaksud	1 070 100	0	10
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>1 914 786</b>	<b>5 823 200</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>8 011 792</b>	<b>7 838 927</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 610	2 610	12
Ülekurss	252 059	252 059	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 171 368	12 446 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	634 625	1 725 109	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>15 060 918</b>	<b>14 426 293</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>23 072 710</b>	<b>22 265 220</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 009 981	1 711 885	13
Muud äritulud	2 101	1 017 876	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-769 123	-579 953	15
Mitmesugused tegevuskulud	-80 639	-221 127	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 159	-19 876	7
Muud ärikulud	-426 116	-141 012	18
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>722 045</b>	<b>1 767 793</b>	
Intressikulud	-106 388	-82 617	19
Muud finantstulud ja -kulud	18 968	39 933	20
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>634 625</b>	<b>1 725 109</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>634 625</b>	<b>1 725 109</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	722 045	1 767 793	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 159	19 876	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	137 170	7
Muud korrigeerimised	-41 907	-850 014	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-27 748</b>	<b>-692 968</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-129 622	-4 003	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-147 225	91 817	
Makstud intressid	-106 388	-80 346	10
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>311 062</b>	<b>1 082 293</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-760	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-459 810	-3 360 354	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 500 000	183 333	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-146 370	
Antud laenud	-939 962	-116 875	
Antud laenude tagasimaksed	198 535	900 000	
Laekunud intressid	18 969	35 274	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	42 717	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>317 732</b>	<b>-2 463 035</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	461 860	1 750 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-454 473	-290 704	9
Arvelduskrediidi saldo muutus	-757 398	42 664	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-750 011</b>	<b>1 501 960</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-121 217</b>	<b>121 218</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	121 218	0	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-121 217</b>	<b>121 218</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	121 218	2

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2013</b>	2 556	0	256	12 458 535	12 461 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 725 109	1 725 109
Muud muutused omakapitalis	54	252 059	0	-12 276	239 837
<b>31.12.2014</b>	2 610	252 059	256	14 171 368	14 426 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	634 625	634 625
<b>31.12.2015</b>	2 610	252 059	256	14 805 993	15 060 918

Täpsem informatsioon osakapitalikirjete kohta on toodud lisas 12.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ RealWAY (edaspidi: ettevõtte) 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena 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 ja Danske Bank AS Eesti filiaalis 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 häälest 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 ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 õiglasest väärtusest. Õiglasest väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

### Finantskohustused

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 väärtusest (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 ettevõttel 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 kohustused

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.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

### 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 (kuni 31.12.2014 oli maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontodel	1	121 218
<b>Kokku raha</b>	<b>1</b>	<b>121 218</b>

Kontsernikontol olev raha on kajastatud nõuete hulgas.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	102 809	102 809	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 401 867	1 401 867	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40 830	40 830	4
Muud nõuded	101 897	101 897	
Intressinõuded	1 124	1 124	
Viitlaekumised	100 773	100 773	
Ettemaksed	2 409	2 409	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 649 812</b>	<b>1 649 812</b>	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	112 765	112 765	
Nõuded seotud osapoolte vastu	461 905	461 905	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 021	1 021	4
Muud nõuded	199 575	199 575	
Laenuõuded	198 535	198 535	
Intressinõuded	267	267	
Viitlaekumised	773	773	
Ettemaksed	3 498	3 498	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>778 764</b>	<b>778 764</b>	

Seotud osapoolte nõuetena on kajastatud jooksvad rahalised vahendid kontsernikontol, intressimäär 1% aastas, alusvaluuta on euro.

2014 laenuõuetes on kajastatud antud lühiajaline laen summas 198 535 eurot. Intressimäär 4% aastas ja tähtaeg 31.12.2015

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	9 472		43 987
Ettemaksukonto jääk	31 358	1 021	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>40 830</b>	<b>1 021</b>	<b>43 987</b>

Täiendav informatsioon maksuvõlgade kohta on lisades 3 ja 10.

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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	31.12.2014	Muud muutused	31.12.2015
Tarbus Kinnisvara OÜ	247 000	-247 000	0
Realway Kinnisvara OÜ	212 500	0	212 500
<b>Kokku</b>	<b>459 500</b>	<b>-247 000</b>	<b>212 500</b>

Täpsem informatsioon lisas 18.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2013</b>	14 481 198
Ostud ja parendused	3 360 354
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	851 764
Müügid	-320 417
Lisandumised äriühenduste kaudu	2 466 101
<b>31.12.2014</b>	20 839 000
Ostud ja parendused	1 991 770
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-166 770
Müügid	-1 500 000
<b>31.12.2015</b>	21 164 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 506 225	1 231 970
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	767 319	579 953

RealWAY omab 31.12.2015 seisuga kinnisvarainvesteeringuna renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil hoitavaid kinnistuid Tallinnas

(Toompuiestee 37, Kaubamaja 6, Kotkapoja 1, 3 ja 5, Juurdeveo 25, 25a ja T2, Ilmarise 3 ja Orava 21b), Tabasalus (Peetri ja Peetripõllu), Otepääl (Tartu mnt 4), Pärnus (Kauba 4, Jaama 9) ja Tammiste külas (Nurga, Veskikaare 26 ja 37, Veski 7). Aruandeperioodil müüdi kinnistud Telliskivi 62 ja Juurdeveo 25b Tallinnas ja omandati kinnistud Kotkapoja 1, 3 ja 5 Tallinnas maksumusega 1500 tuhat eurot. Omandamisel rahalist liikumist aruandeperioodil ei toimunud ja vastavad kohustused kajastuvad bilansis. 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 muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Renditulu ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoitavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati järgmisi meetodeid: Toompuiestee 37 ja Kaubamaja 6, Tallinn - diskonteeritud rahavoogude mudel. Ülejäänud kinnistud - võrreldavad turutehingud. Diskonteeritud rahavoogude mudelites kasutatud vakantsusmäär oli 10% ning kapitalisatsioonimäär 8%. Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest on toodud lisas 18. Täpsem informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 9. Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu lisas 13 ja otsesed haldamiskulud lisas 15.

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
<b>31.12.2014</b>				
Soetusmaksumus	10 207	197 641	65 925	273 773
Akumuleeritud kulum	-3 382	-155 477	-48 176	-207 035
<b>Jääkmaksumus</b>	6 825	42 164	17 749	66 738
Amortisatsioonikulu	-516	-10 234	-3 409	-14 159
Muud muutused	0	-6 182	0	-6 182
<b>31.12.2015</b>				
Soetusmaksumus	10 207	183 782	65 925	259 914
Akumuleeritud kulum	-3 898	-158 034	-51 585	-213 517
<b>Jääkmaksumus</b>	6 309	25 748	14 340	46 397

## Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 009 981	1 242 589	13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Kinnisvarainvesteeringud	21 164 000	19 575 000	6
<b>Kokku</b>	<b>21 164 000</b>	<b>19 575 000</b>	

## Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen krediidiasutuselt	5 823 200	5 823 200			6k EUR+1,3%	EUR	26.03.2016	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>5 823 200</b>	<b>5 823 200</b>						
Pikaajalised laenud								
Laen krediidiasutuselt	946 862	102 176	844 686		6k EUR+2,7%	EUR	19.06.2019	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>946 862</b>	<b>102 176</b>	<b>844 686</b>					
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>6 770 062</b>	<b>5 925 376</b>	<b>844 686</b>					
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit emaaettevõttelt	757 398	757 398			4%	EUR	31.12.2015	21
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>757 398</b>	<b>757 398</b>						
Pikaajalised laenud								
Laen krediidiasutuselt	6 762 675	939 475	5 823 200		6k EUR+1,3%	EUR	26.03.2016	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>6 762 675</b>	<b>939 475</b>	<b>5 823 200</b>					
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>7 520 073</b>	<b>1 696 873</b>	<b>5 823 200</b>					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	20 200 000	19 630 000
<b>Kokku</b>	<b>20 200 000</b>	<b>19 630 000</b>

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

Ühes laenulepingus on sätestatud eritingimused DSCR ja laenusaaaja omakapitali ja bilansimahu suhte kohta. Seisuga 31.12.2015 on eritingimused täidetud. Laen on pikendatud 31.03.2016 samadel tingimustel 5-ks aastaks.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	78 071	78 071		
Muud võlad	1 140 216	70 116	1 070 100	
Intressivõlad	70 116	70 116		
Muud viitvõlad	1 070 100		1 070 100	21
Saadud ettemaksed	23 443	23 443		
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 241 730</b>	<b>171 630</b>	<b>1 070 100</b>	

  

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	71 668	71 668		
Maksuvõlad	43 987	43 987		4
Muud võlad	71 630	71 630		
Intressivõlad	71 617	71 617		
Muud viitvõlad	13	13		
Saadud ettemaksed	131 569	131 569		
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>318 854</b>	<b>318 854</b>		

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Võimalikud dividendid	11 844 794	11 195 381
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 961 198	2 975 987
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>14 805 992</b>	<b>14 171 368</b>

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 610	2 610
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 009 981	1 711 885
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>2 009 981</b>	<b>1 711 885</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 009 981</b>	<b>1 711 885</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	1 506 225	1 231 970
Ostetud teenuste müük	492 727	469 295
Muud	11 029	10 620
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 009 981</b>	<b>1 711 885</b>

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	850 014	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2 223	
Kindlustushüvitised	1 373	0	
Muud	728	165 639	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>2 101</b>	<b>1 017 876</b>	

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	83 472	48 224
Müügi eesmärgil ostetud teenused	468 157	519 619
Maamaks	17 690	12 110
Kinnisvarahalduse kulud	199 804	0
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>769 123</b>	<b>579 953</b>

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	80 639	56 385
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	164 742
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>80 639</b>	<b>221 127</b>



## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

Aastatel 2014 ja 2015 ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

## Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	-84	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-166 770	-137 557	
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 113	-3 371	
Kahjum tütarettevõtetest	-247 000	0	5
Muud	-11 233	0	
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-426 116</b>	<b>-141 012</b>	

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel oli ühe objekti väärtus kasvanud 80 000 eurot ja ülejäänud objektide väärtus summaarselt langenud 246 770 eurot.

## Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	106 356	78 303	
Intressikulud emaettevõttele	32	4 314	21
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>106 388</b>	<b>82 617</b>	

## Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressitulud	34	3 252	
Intressitulud emaettevõttelt	18 934	36 681	21
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>18 968</b>	<b>39 933</b>	

## Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	662 066	764 599
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	61 731	46
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 451 145	1 180 475	422	5 797

2015	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksud
Emaettevõtja	36 568	81 490	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	234 335	963 755	198 535
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	92 584	118 881	42 664
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 721	952 223	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	268 514	12 579	0

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

2015. aastal muutus ettevõtte kontsernikuuluvus. Kuni 31.10.2015 oli konsolideerijaks Go Gorup AS, alates 01.11.2015 Moonrider OÜ. Vastavlt on kajastatud ka tehingud emaettevõttega ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi. 2014 ja 2015 aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud.

2015. aastal omandati Kotkapoja kinnistud Tallinnas seotud osapoolelt (info ka lisas 6). Rahalist liikumist ei toimunud ja vastav kohustus on bilansis kajastatud (info ka lisas 9).

2015. aastal tasuti arvelduskrediit täies ulatuses summas 757 tuhat eurot seotud osapooltele (info ka lisas 9).

Antud info on kajastatud ka lisades 3, 6, 9, 19, 20.

## **Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva**

Seisuga 31.12.2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 4 448 tuhande euro võrra. 31.03.2016 refinantseeriti laen krediidiasutuselt summas 5 823 200 pikaajaliseks laenuks.

RealWAY OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Ettevõtte juhtkond on koostanud 2016. aasta eelarve s.h. rahavoogude prognoosi, mille kohaselt jätkub rahalisi vahendeid lühiajaliste kohustuste täitmiseks.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2016

**OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI OSTOV	Juhatuse liige	01.04.2016

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ RealWAY osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ RealWAY (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

## Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad auditi otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab auditiõr nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

## Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Lauri Past  
Vandeauditiõr, litsents nr 567

Rando Rand  
Vandeauditiõr, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

1. aprill 2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	01.04.2016
RANDO RAND	Vandeaudiitor	01.04.2016

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 171 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)	634 625
<b>Kokku</b>	<b>14 805 993</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 171 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)	634 625
<b>Kokku</b>	<b>14 805 993</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1506225	74.94%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	492727	24.51%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	11029	0.55%	Ei

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6310000
Faks	+372 6310001
Mobiiltelefon	+372 5014815
E-posti aadress	info@gogroup.ee
Veebilehe aadress	www.gogroup.ee