

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ RealWAY

registrikood: 10955906

tänava/talu nimi, Toompuiestee 37
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

telefon: +372 5014815, +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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

OÜ Realway põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja kinnisvaraprojektide arendamine. Ettevõtte osa omanik on OÜ Moonrider. AS GoGroup omab kontrolli ettevõtte üle läbi omanike ning OÜ RealWAY sisulise juhtimise. Ettevõtte alustas majandustegevust 2005.aastal, samal aastal renoveeriti Reisikeskus Balti jaam ja ehitati Balti jaamaga klaasgalerii kaudu ühendatud turistiklassi Go Hotell Shnelli.

Eelnevatest perioodidest asuvad Balti jaamas AS GoTravel, AS GoRail, AS GoBus, AS GoHotels ja AS Go Group peakontorid. Samuti mitmete Go Group ja Edelaraudtee kontserni kuuluvate ettevõtete bürooruumid. Aruandeaastal rajati Balti jaama I korrusele koostöös

Selver AS-ga toidukauplus ja hotelli I korrusele 120 külastajat mahutav kohvik „Perrooni“. Kaasajastati hoone III korrusel paiknevad kontoriruumid. Alustati ning 2014 aasta esimesel poolel lõpetatakse Balti jaama II korrusele hotelli juurdeehitus. Kokku rajatakse 13 ruumikat hotellituba koos abiruumidega, mis on plaanis kõrghooajal kasutusele võtta.

Reisikeskuse Balti jaam üldpind koos hotelliga on 9769 m², millest üüripind moodustab 7167 m². Aruandeaasta lõpu seisuga on 3996 m² üüripinna välja üüritud.

Ettevõttel ei olnud personaliga seotud kulusid ja kinnisvara haldamiseks vajalik tööjõud on sisse ostetud alltöövõtuna. Ettevõtte juhatuse liikmele tasu ei makstud.

SUHTARVUD

Aasta	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(1)	1,08	0,14
Omakapital varadest(2)	0,72	0,71
Omakapital võlakohustustest(3)	2,57	2,40
Tulukuse näitajad		
Puhaskasumi marginaal(4)	0,38	0,48
Ärikasumi marginaal(5)	0,39	0,51
Varade tootlus(6)	0,03	0,04
Varade tulukus(7)	0,08	0,08
Omakapitali tootlus(8)	0,03	0,05

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 koguvardad

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	423 206	340 245	2
Varud	0	345 417	3
Kokku käibevara	423 206	685 662	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 168	10 168	5
Nõuded ja ettemaksed	2 121 064	1 804 815	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 481 198	14 160 781	6
Materiaalne põhivara	270 535	289 619	7
Kokku põhivara	16 882 965	16 265 383	
Kokku varad	17 306 171	16 951 045	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	261 600	4 875 658	8
Võlad ja ettemaksed	128 424	117 208	9
Kokku lühiajalised kohustused	390 024	4 992 866	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 454 800	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	4 454 800	0	
Kokku kohustused	4 844 824	4 992 866	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 955 367	11 333 394	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	503 168	621 973	
Kokku omakapital	12 461 347	11 958 179	
Kokku kohustused ja omakapital	17 306 171	16 951 045	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 341 105	1 299 543	11
Muud äritulud	319	2 200	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-495 805	-550 546	12
Mitmesugused tegevuskulud	-49 085	-65 302	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-20 659	-21 838	7
Muud ärikulud	-252 858	-27	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	523 017	664 030	
Muud finantstulud ja -kulud	-19 849	-42 057	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	503 168	621 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	503 168	621 973	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	523 017	664 030	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	20 660	21 838	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	824	29 166	
Kokku korrigeerimised	21 484	51 004	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-337 681	80 442	
Varude muutus	25 000	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 598	31 831	
Makstud intressid	-82 759	-140 708	
Kokku rahavood äritegevusest	161 659	686 599	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 400	-11 414	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	150	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-55 065	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-5 000	
Laekunud intressid	0	80	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 400	-71 249	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 900 000	4 756 013	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 656 100	-5 640 768	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-403 159	269 405	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-159 259	-615 350	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	11 333 394	11 336 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)			621 973	621 973
31.12.2012	2 556	256	11 955 367	11 958 179
Aruandeaasta kasum (kahjum)			503 168	503 168
31.12.2013	2 556	256	12 458 535	12 461 347

Täpsem informatsioon osakapitalikirjete kohta on toodud lisas 10

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ RealWAY 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Realway OÜ ei ole koostanud konsolideeritud aruannet lähtudes Raamatupidamise seaduses paragrahvis 29 toodust, kuna ta kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte võttis 2013. aastal kasutusele kasumiaruande skeemi 1, kuna selle liigendus annab juhtkonna hinnangul parema ülevaate ettevõtte majandustegevuse tulemuse kujunemisest, võttes arvesse antud tegevusvaldkonna praktikat.

Varasemalt kasutati kasumiaruande skeemi 2. Üleminekul ühelt kasumiaruande skeemilt teisele on tagasiulatuvalt korrigeeritud eelmise perioodi võrreldavaid andmeid. Sellest tulenevalt on 2013 aasta kasumiaruandes kulud liigendatud ümber lähtudes kulude olemusest, mitte nende funktsioonist. Nimetatud muutuse tulemusena muutus üksnes kulude liigendus.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Pangakontodel olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikontod, mille moodustavad GoGroup AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid.

Kontsernikontode haldaja SEB Pangas on GoGroup AS, Danske Bank AS Eesti filiaalis Go Group AS ja Swedbank AS First Telecom Trading OÜ.

Kontsernikontode haldaja poolt kehtestatud limitide 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

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Emaettevõtja aruandes kajastatakse tütarettevõtjad soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse FIFO meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto- realiseerimisväärtus.

Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Muudes ärituludes/ärikuludes“.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

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

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus.

2013. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2012. aastal kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	75 472	75 472	
Ostjatelt laekumata arved	75 472	75 472	
Nõuded seotud osapoolte vastu	126 535	126 535	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 269	11 269	
Muud nõuded	152	152	
Intressinõuded	152	152	
Ettemaksed	2 526	2 526	
Kontsernisisesed nõuded	207 252	207 252	
Pikaajalised laenunõude	1 576 011		1 576 011
Pikaajalise laenude intressid	545 053		545 053
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 544 270	423 206	2 121 064

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	79 844	79 844	
Ostjatelt laekumata arved	79 844	79 844	
Muud nõuded	254 870	254 870	
Laenunõuded	217 300	217 300	
Intressinõuded	37 570	37 570	
Ettemaksed	3 031	3 031	
Tulevaste perioodide kulud	3 031	3 031	
Kontsernisisesed nõuded	2 500	2 500	
Pikaajalised laenunõuded	1 358 711		1 358 711
Pikaajaliste laenude intress	446 104		446 104
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 145 060	340 245	1 804 815

2013 laenunõuetes on kajastatud:

Antud pikaajaline laen summas 127 824 eurot. Intressimäär 2% aastas ja tähtaeg 31.12.2018.

Antud pikaajaline laen summas 89 476 eurot. Intressimäär 2% aastas ja tähtaeg 31.12.2018.

Antud pikaajaline laen summas 1 358 711 eurot. Intressimäär 4% aastas ja tähtaeg 31.12.2015

2012 laenunõuetes on kajastatud:

Antud lühiajaline laen summas 127 824 eurot. Intressimäär 2% aastas ja tähtaeg 31.12.2013.

Antud lühiajaline laen summas 89 476 eurot. Intressimäär 5% aastas ja tähtaeg 31.12.2013.

Antud pikaajaline laen summas 1 358 711 eurot. Intressimäär 4% aastas ja tähtaeg 31.12.2015

Lisainfo seotud osapooltele antud laenude osas on toodud lisa 18.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	0	345 417
Kinnisvara ehitus	0	345 417
Kokku varud	0	345 417

Varud klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks, kuna ettevõtte plaan muutus ja objekte ei arendata ise lõpuni.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	11 269	0	0	10 330
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 269	0	0	10 330

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11981449	Liivatorn OÜ	Eesti	Sõitjate muu mujal liigitamata maismaavedu		100
11982503	Juurdeveod OÜ	Eesti	Sõitjate muu mujal liigitamata maismaavedu		100
12251747	Ilmarise Kolm OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus		100
11304921	Väike vaksal OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus		100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Liivatorn OÜ	2 556	2 556
Juurdeveod OÜ	2 556	2 556
Ilmarise Kolm OÜ	2 500	2 500
Väike Vaksal OÜ	2 556	2 556
Kokku	10 168	10 168

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Liivatorn OÜ	100	28.09.2012	2 556
Juurdeveod OÜ	100	28.09.2012	2 556
Ilmarise Kolm OÜ	100	20.03.2012	2 500
Väike Vaksal OÜ	100	20.06.2012	2 556

Tütarettevõtte aktsiad ja osad on kajastatud bilansis real finantsinvesteeringud.
Realway OÜ tütarettevõtteid konsolideerib Realway OÜ emaettevõtte GoGroup AS.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	14 105 716
Ostud ja parendused	55 065
31.12.2012	14 160 781
Ümberklassifitseerimised	320 417
31.12.2013	14 481 198

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 062 486	1 010 204
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	214 221	228 974

Realway omab 31.12.2013 seisuga kinnisvarainvesteeringutena renditulu ja väärtuse kasvu eesmärgil hoitavaid kinnistuid Toompuiestee 37, Tallinn, kinnistud Sauga vallas ning kinnistud Jaama 9, Kauba 9 Pärnus ja Tabasalus.

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:

Toompuiestee 37, Tallinn- diskonteeritud rahavoogude mudel.

Kinnistud Tabasalus, Sauga vallas ja kinnistud Jaama 9, Kauba 9 Pärnus-võrreldavad turutehingud.

Diskonteeritud rahavoogude mudelites kasutatud vakantsusmäär oli 10% ning kapitalisatsioonimäär 8%.

Täpsem informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 8.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu Lisas 11.

Lisa 7 Materiaalne põhivara (eurodes)

						Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011						
Soetusmaksumus	207 268	247 788	387 073	22 670	22 670	864 799
Akumuleeritud kulum	-3 473	-170 128	-361 423			-535 024
Jääkmaksumus	203 795	77 660	25 650	22 670	22 670	329 775
Ostud ja parendused			4 352			4 352
Amortisatsioonikulu	-4 452	-11 832	-5 554			-21 838
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-2 672				-2 672
Ümberklassifitseerimised		2 672		-22 670	-22 670	-19 998
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest				-22 670	-22 670	-22 670
Muud ümberklassifitseerimised		2 672				2 672
31.12.2012						
Soetusmaksumus	207 268	247 788	391 425	0	0	846 481
Akumuleeritud kulum	-7 925	-181 960	-366 977			-556 862
Jääkmaksumus	199 343	65 828	24 448	0	0	289 619
Ostud ja parendused			2 400			2 400
Amortisatsioonikulu	-4 453	-11 832	-4 375			-20 660
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-43 513	-1 166			-44 679
Müügid			342			342
Ümberklassifitseerimised		43 513				43 513
Muud ümberklassifitseerimised		43 513				43 513
31.12.2013						
Soetusmaksumus	207 268	201 603	392 659			801 530
Akumuleeritud kulum	-12 378	-147 607	-371 010			-530 995
Jääkmaksumus	194 890	53 996	21 649			270 535

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinnas

	2013	2012
Masinad ja seadmed	824	150
Kokku	824	150

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen krediidasutuselt	261 600	261 600					
Lühiajalised laenud kokku	261 600	261 600					
Pikaajalised laenud							
Laen krediidasutuselt	4 454 800		4 454 800		euribor+1,3%	EUR	26.03.2016
Pikaajalised laenud kokku	4 454 800		4 454 800				
Laenukohustused kokku	4 716 400	261 600	4 454 800				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	403 158	403 158					
Laen krediidasutuselt	4 472 500	4 472 500			euribor+1,5%	EUR	28.01.2013
Lühiajalised laenud kokku	4 875 658	4 875 658					
Laenukohustused kokku	4 875 658	4 875 658					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	14 060 563	14 060 563
Kokku	14 060 563	14 060 563

RealWAY OÜ poolt saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Toompuiestee 37, Tallinn. Laenulepingus on sätestatud eritingimused DSCR ja laenusaaaja omakapitali ja bilansimahu suhte kohta. Seisuga 31.12.2013 on eritingimused täidetud.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	127 263	127 263		
Saadud ettemaksed	1 161	1 161		
Kokku võlad ja ettemaksed	128 424	128 424		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	96 288	96 288		
Maksuvõlad	10 330	10 330		
Muud võlad	9 048	9 048		
Intressivõlad	1 380	1 380		
Muud viitvõlad	7 668	7 668		
Saadud ettemaksed	1 542	1 542		
Muud saadud ettemaksed	1 542	1 542		
Kokku võlad ja ettemaksed	117 208	117 208		

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda kokku 1/10 osakapitalist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2013 moodustas 12 458 535 eurot (2012 vastavalt 11 955 367 eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9 842 243 eurot (2012 vastavalt 9 444 740 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 väljamakstavalt summalt 2 616 292 eurot (2012 aastal 2 510 627 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 341 105	1 299 543
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 341 105	1 299 543
Kokku müügitulu	1 341 105	1 299 543
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	1 049 342	1 010 204
Ostetud teenuste müük	278 619	288 952
Muud	13 144	387
Kokku müügitulu	1 341 105	1 299 543

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	13 461	22 460
Müügi eesmärgil ostetud teenused	470 234	516 762
Maamaks	12 110	11 324
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	495 805	550 546

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	5 586	16 092
Muud	43 499	49 210
Kokku mitmesugused tegevuskulud	49 085	65 302

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-252 798	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	-60	-27
Kokku muud ärikulud	-252 858	-27

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	GoGroup AS / Moonrider OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	GoGroup AS / Moonrider OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 067 335	1 580	1 806 471	1 580
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	45 893	0	51 783	7 259
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	390 430	11 335	257 361	15 271

2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	18 498	104 989
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 880	829 175
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	119 595	140 237
2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	21 126	144 040
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 577	807 701
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	128 430	147 264

Ettevõtte osa omanik on OÜ Moonrider. AS GoGroup omab kontrolli ettevõtte üle läbi omanike ning OÜ RealWAY sisulise juhtimise.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2014

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI OSTOV	Juhatuse liige	16.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ RealWAY osanikele

Oleme auditeerinud OÜ RealWAY raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ RealWAY finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 6, milles on toodud ettevõtte varade mahust ca 84% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeaudiitori number 469

Pro Forma OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 243

Liivalaia 22, Tallinn

17.04.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	17.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 955 367
Aruandeaasta kasum (kahjum)	503 168
Kokku	12 458 535
Jaotamine	
Kokku	12 458 535

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 955 367
Aruandeaasta kasum (kahjum)	503 168
Kokku	12 458 535
Jaotamine	
Kokku	12 458 535

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1049342	78.24%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	278619	20.78%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13144	0.98%	Ei

Sidevahendid

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