

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ RealWAY

registrikood: 10955906

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

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 Nõuded ja ettemaksud	10
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksud	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Lisa 20 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	19

Tegevusaruanne

OÜ RealWAY põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja kinnisvaraprojektide arendamine. Ettevõtte kuulub 100% AS-ile Go Group. Ettevõtte alustas majandustegevust 2005.aastal, samal aastal renoveeriti Reisikeskus Balti jaam ja ehitati Balti jaamaga klaasgalerii kaudu ühendatud turistklassi GoHotell Shnelli.

Balti jaamas asuvad AS-i GoTravel ja AS-i Go Group peakontorid.

Reisikeskuse Balti jaam üldpind koos hotelliga on 9 769 m², millest üüripind moodustab 7 167 m². Aruandeaasta lõpu seisuga on 6806 m² üüripinna välja üüritud. Suuremad rentnikud on: GoHotel Shnelli, 130 inimest mahutav restoran „Travel” .

Aruandeaastal ettevõtte kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu moodustas 1010,2 tuhat euro. 2012.aasta puhaskasum kujunes 622,0 tuhat eurot, sellest brutokasum 708,7 tuhat eurot.

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

OÜ Realway plaanib aastal 2013 investeerida ca 50 000eur. Vahendid on põhimahus ettenähtud Balti Jaama I-korruse ootesaali ümberkujundamiseks, et anda pind välja uuele üürnikule, kes hakkab pinda kasutama kaubandustegevuse eesmärgil. Vähemal määral teostatakse parenduse eesmärgil töid ka GoHotel Shnellis. Samuti plaanitakse kaasajastada küttesüsteemi, et saavutada küttekulude kokkuvõidu.

SUHTARVUD

Aasta	2 012	2 011
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(1)	0,14	0,12
Omakapital varadest(2)	0,71	0,67
Omakapital võlakohustustest(3)	2,40	2,04
Tulukuse näitajad		
Puhaskasumi marginaal(4)	0,48	0,54
Ärikasumi marginaal(5)	0,51	0,57
Brutokasumi marginaal(6)	0,55	0,60
Varade tootlus(7)	0,04	0,04
Varade tulukus(8)	0,08	0,07
Omakapitali tootlus(9)	0,05	0,06

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) Brutokasumi marginaal=brutokasum/müügitulu
- (7) Varade tootlus(ROA)=puhaskasum/aasta keskmised koguarvad
- (8) Varade tulukus=müügitulu+muud äritulud/aasta keskmised koguarvad
- (9) Omakapitali tootlus(ROE)=kasum/aasta keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksud	340 245	308 704	2
Varud	345 417	345 417	4
Kokku käibevara	685 662	654 121	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	10 168	0	
Nõuded ja ettemaksud	1 804 815	1 816 013	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 160 781	14 105 716	6
Materiaalne põhivara	289 619	329 775	7
Kokku põhivara	16 265 383	16 251 504	
Kokku varad	16 951 045	16 905 625	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 875 658	5 491 009	8
Võlad ja ettemaksud	117 208	78 410	9
Kokku lühiajalised kohustused	4 992 866	5 569 419	
Kokku kohustused	4 992 866	5 569 419	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 333 394	10 659 858	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	621 973	673 536	
Kokku omakapital	11 958 179	11 336 206	
Kokku kohustused ja omakapital	16 951 045	16 905 625	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 299 543	1 243 879	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-590 801	-497 845	13
Brutokasum (-kahjum)	708 742	746 034	
Üldhalduskulud	-46 885	-36 252	14
Muud äritulud	2 200	0	12
Muud ärikulud	-27	-69	16
Ärikasum (kahjum)	664 030	709 713	
Finantstulud ja -kulud	-42 057	-36 177	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	621 973	673 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	621 973	673 536	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	664 030	709 713	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 838	21 398	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	29 166	0	
Kokku korrigeerimised	51 004	21 398	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	80 442	7 188	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	31 831	11 156	
Makstud intressid	-140 708	-157 079	
Kokku rahavood äritegevusest	686 599	592 376	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 414	-230 667	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	150	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-55 065	-45 153	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	0	
Laekunud intressid	80	3 796	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-71 249	-272 024	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 756 013	0	
Saadud laenude tagasimaksud	-5 640 768	-462 548	
Arvelduskrediidi saldo muutus	269 405	133 754	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-615 350	-328 794	
Kokku rahavood	0	-8 442	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	8 442	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-8 442	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	10 659 857	10 662 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)			673 537	673 537
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

Täpsem informatsioon osakapitalikirjete kohta on toodud lisas 10

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ RealWAY 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas 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.

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 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

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

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

Emaettevõtja aruandes kajastatakse tütar-ettevõtjad soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

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 laenud 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 ostukulustest, 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 kulustest. 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 kulud 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-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Muudes ärituludes/ärikuludes”. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglasel 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, määrates 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.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglasel 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 samaselt 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 kapitalirendi 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 amortiseerimispehmõtetest. 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. 2012. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2011. aastal kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	79 844	79 844	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	79 844	79 844	0	0	
Muud nõuded	254 870	254 870	0	0	
Laenunõuded	217 300	217 300	0	0	
Intressinõuded	37 570	37 570	0	0	
Ettemaksed	3 031	3 031	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 031	3 031	0	0	
Kontsernisisesed nõuded	2 500	2 500	0	0	
Pikaajalised laenunõuded	1 358 711	0	1 358 711	0	
Pikaajaliste laenude intress	446 104		446 104		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 145 060	340 245	1 804 815	0	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	70 671	70 671	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	70 671	70 671	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	56 101	56 101	0	0	3
Muud nõuded	174 626	174 626	0	0	
Laenunõuded	156 645	156 645	0	0	
Intressinõuded	17 981	17 981	0	0	
Ettemaksed	7 306	7 306	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 306	7 306	0	0	
Pikaajalised laenunõuded	1 448 187	0	1 448 187	0	
Pikajaliste laenude intress	367 826		367 826		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 124 717	308 704	1 816 013	0	

2012 laenuõuetes 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

2011 laenuõuetes on kajastatud:

Antud lühiajaline laen summas 127 824 eurot. Intressimääraga 5% aastas ja tähtaeg 31.12.2011.
 Nõuded emattevõttele 28 821 eurot. Intressimääraga 4%.

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

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

Lisainfo seotud osapooltele antud laenude osas on toodud lisas 18.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	10 330	56 101	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10 330	56 101	0

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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	345 417	345 417
Kinnisvara ehitus	345 417	345 417
Kokku varud	345 417	345 417

Varudes on kajastatud kinnisvara arendusprojektid aadressil Tabasalu, Kalda tee 58 ja 60. Need ehitusobjektid on peale valmimist mõeldud edasimüügiks. Ehitustegevus jätkub 2013 aastal.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11981449	Liivatorn OÜ	Eesti	Sõitjate muu mujal liigitamata maismaavedu		100
11982503	OÜ Juurdeveod	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		100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	Müük	31.12.2012
Liivatorn OÜ	2 556		2 556
OÜ Juurdeveod	2 556		2 556
Ilmarise Kolm OÜ	2 500		2 500
Väike Vaksal OÜ	2 556		2 556
Go Network OÜ	2 500	-2 500	0
Kokku	12 668	-2 500	10 168

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Liivatorn OÜ	100	28.09.2012	2 556
OÜ Juurdeveod	100	28.09.2012	2 556
Ilmarise Kolm OÜ	100	20.03.2012	2 500
Väike Vaksal OÜ	100	20.06.2012	2 556
GoNetwork OÜ	100	16.04.2012	2 500

Müüdud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Go Network OÜ	100	2 500	0

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	
31.12.2010	14 060 563
Ostud ja parendused	45 153
31.12.2011	14 105 716
Ostud ja parendused	55 065
31.12.2012	14 160 781

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 010 204	966 761
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	228 974	233 381

Realway omab 31.12.2012 seisuga kinnisvarainvesteeringutena renditulu ja väärtuse kasvu eesmärgil hoitavaid kinnistuid Toompuiestee 37, Tallinn, kinnistud Sauga vallas ja kinnistud Jaama 9, Kauba 9 Pärnus.

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 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)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid		Kokku
				Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010						
Soetusmaksumus		265 177	387 720			652 897
Akumuleeritud kulum		-177 199	-355 192			-532 391
Jääkmaksumus		87 978	32 528			120 506
Ostud ja parendused	197 061	1 376	9 560	22 670	22 670	230 667
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	197 061					197 061
Muud ostud ja parendused		1 376	9 560	22 670	22 670	33 606
Amortisatsioonikulu	-3 473	7 071	-6 231			-2 633
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-18 765				-18 765
Muud muutused	10 207		-10 207			
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

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Masinad ja seadmed	150	0
Kokku	150	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	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					

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	133 753	133 753					
Laen krediidasutuselt	5 357 256	5 357 256			euribor+1,75%	EUR	28.02.2012
Lühiajalised laenud kokku	5 491 009	5 491 009					
Laenukohustused kokku	5 491 009	5 491 009					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	14 060 563	14 060 563
Kokku	14 060 563	14 060 563

RealWAY OÜ poolt saadud laenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Hüpoteek on seatud kinnistule Toompuiestee 37, Tallinn.

Lühiajaliste laenude all on kajastatud laen krediidasutuselt summas 4 472 500.- EUR. Vastava laenu osas toimus 26.03.2013 refinatseerimine tähtajaga 26.03.2016 ja intressimääraga 3-kuu euribor+1,3%.

Uues laenulepingus on sätestatud eritingimused DSCR ja laenusaja omakapitali ja bilansimahu suhte kohta.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	96 288	96 288			
Maksuvõlad	10 330	10 330			3
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			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	75 203	75 203			
Muud võlad	2 083	2 083			
Intressivõlad	2 083	2 083			
Saadud ettemaksed	1 124	1 124			
Muud saadud ettemaksed	1 124	1 124			
Kokku võlad ja ettemaksed	78 410	78 410			

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
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 2012 moodustas 11 955 367 eurot (2011 vastavalt 11 333 394 eurot).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9 444 740 eurot (2011 vastavalt 8 953 380 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 väljamakstavalt summalt 2 510 627 eurot (2011 aastal 2 380 013 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 299 543	1 243 879
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 299 543	1 243 879
Kokku müügitulu	1 299 543	1 243 879
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	1 010 204	966 761
Ostetud teenuste müük	288 952	276 967
Muud	387	151
Kokku müügitulu	1 299 543	1 243 879

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	2 200	0
Kokku muud äritulud	2 200	0

Lisa 13 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	-51 885	-33 902
Energia	-285 435	-236 922
Amortisatsioonikulu	-21 697	-21 172
Valveteenus	-33 011	-31 796
Varakindlustus	-6 368	-4 095
Kinnisvarainvesteeringu hooldus ja remont	-139 468	-157 249
Maamaks	-11 324	-6 403
Kinnisvarainvesteeringu parendused	-29 316	0
Muud	-12 297	-6 306
Kokku müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-590 801	-497 845

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Amortisatsioonikulu	-141	-226
Muud	-14 745	-3 391
Administratiivkulud	-31 999	-32 635
Kokku üldhalduskulud	-46 885	-36 252

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-27	-69
Kokku muud ärikulud	-27	-69

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	97 948	122 981
Intressitulu laenuidelt	97 879	119 562
Muud intressitulud	69	3 419
Intressikulud	-140 005	-159 158
Intressikulu laenuidelt	-122 637	-158 584
Muud intressikulud	-17 368	-574
Kokku finantstulud ja -kulud	-42 057	-36 177

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Go Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Go Group AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 806 471	1 580	1 743 823	1 783
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	51 783	7 259	42 537	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	257 361	15 271	250 268	8 137

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
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	132 416	45 202
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32	747 570
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89 231	172 148

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

26.03.2013 refinatseeriti Swedbangast saadud lühiajaline laen summas 4 500 000.- EUR DanskeBanga kasuks. Vastava laenu tagasimakse tähtaeg on 26.03.2016.

Lisa 20 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2012 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 4 307 tuhande euro võrra. Realway OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2013. aastal, kuna lühiajaline laen summas 4 472 500 eur on 26.03.2013 refinantseeritud pikaajaliseks laenuks tasumistähtajaga 26.03.2016. Juhul, kui nimetatud laen oleks olnud pikaajaline seisuga 31.12.2012, oleks ettevõtte käibevara ületanud lühiajalisi kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2013

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI OSTOV	Juhatuse liige	10.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ RealWAY osanikele

Oleme auditeerinud OÜ RealWAY raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

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.

Vandeauditori 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks 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 auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ RealWAY finantsseisundit seisuga 31.12.2012 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

Vandeauditori number 469

Pro Forma OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 243

Harjumaa

14.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	14.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 333 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)	621 973
Kokku	11 955 367
Jaotamine	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 333 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)	621 973
Kokku	11 955 367

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1010204	77.74%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	288952	22.23%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	387	0.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Go Group	11071150	Toompuiestee 37, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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