

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: REALIA GROUP OÜ

registrikood: 11608791

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6103900

faks: +372 6103901

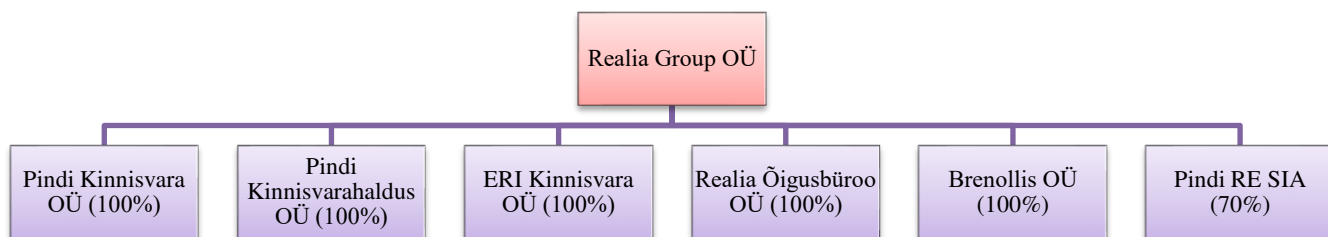
e-posti aadress: tallinn@pindi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 3 Raha	13
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Kasutusrent	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Võlad tarnijatele	18
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 15 Osakapital	19
Lisa 16 Müügitulu	20
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 18 Turustuskulud	21
Lisa 19 Üldhalduskulud	21
Lisa 20 Tööjõukulud	22
Lisa 21 Muud äritulud	22
Lisa 22 Muud ärikulud	22
Lisa 23 Seotud osapooled	22
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva	28
Aruande allkirjad	29
Vandeaudiitori aruanne	30

Tegevusaruanne

Realia kontserni emaettevõtte on asutatud 10.03.2009. Kontserni kuuluvad ettevõtted on turul tegutsenud üle 25 aasta. Realia kontserni struktuur seisuga 31. detsember 2021 oli järgmine:



Lisaks eelpool toodud kontserni struktuurile kuulus seisuga 31. detsember 2021 Realia konsolideerimisgrupile 10% Sadaüksteist OÜ osadest.

Emaettevõtte Realia Group OÜ tegevuseks on Realia kontserni kuuluvate ettevõtete tegevuse juhtimine, kontserni ettevõtetele raamatupidamis- ja juriidiliste teenuste osutamine ning soetatud finantsinvesteeringute ja ettevõtte valduses olevate kaubamärkide haldamine.

Realia kontserni ettevõtete tegevusaladeks on:

- kinnisvara vahendamine;
- kinnisvara hindamine;
- kinnisvaraalane koostamine ja nõustamine;
- kinnisvara analüüside koostamine;
- kinnisvaraobjektide haldus, hooldus ja korrashoid;
- õigusabi teenused.

Realia kontsern positsioneerib ennast turul klassikalise kinnisvarabüroona, kes osutab teenuseid investoritele, kinnisvara müüjatele, ostjatele, üürijatele ja arendajatele. Meie eesmärk on olla usaldusväärne partner kõigile kinnisvaraturul tegutsejatele.

Eriliselt pöörame tähelepanu kinnisvara hindamisele, esindusteenusele ja kinnisvara korrashoiule. Realia kontserni peamiseks arengusuunaks on teenusearendus.

2021. aasta peamisteks märksõnadeks olid:

- jätkasime investeringuid suhetesse suurl klientidega, tagamaks selle kliendigrupi tellimuste osakaalu jätkuv suurenemine nii äri- kui ka elukondlikus kinnisvaras;
- jätkasime ettevõtte kvaliteedisüsteemi juurutamist, erilise tähelepanuga eksperthinnangute kvaliteedi kasvatamisele;
- pakkusime kõigi suuremate pankade halbade laenude osakondadele spetsiaalselt nendele loodud teenust;
- tegelesime ettevõttesisese juhtimisaruandluse täiendamise ja arendamisega.

2022. aasta olulisimateks märksõnadeks saavad:

- majandustegevuses hoida tasakaalukat joont tagamaks jätkusuutlikus ning osanikele rahuldav puhaskasum;
- kaasajastada grupi ettevõtete juhtimissüsteem;
- käibe ja kasumimarginaali suurendamiseks tõsta ettevõtte müügipartnerite arvu ja kvaliteeti;
- luua uus kinnisvara *on-line* keskkond klientidele koos uute teenustega;
- siduda uute andmebaasidega kohalike väikefirmasid, võimaldades neil kasutada Pindi andmebaasi;
- kasvatada oluliselt kinnisvara haldamise ja korrashoiuteenuste mahtu;
- luua uusi innovaatilisi lahendusi kinnisvarateenustes.

Realia kontserni peamised majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2021	2020	Valem
Müügitulu (Euro)	5 448 372	4 712 370	
Puhaskasum (Euro)	141 368	114 360	
Käibe kasv (%)	15,6	-10,0	(aruandeaasta müügitulu – eelmise aasta müügitulu) / eelmise aasta müügitulu * 100
Kasumi kasv (%)	23,6	-25,8	(aruandeaasta puhaskasum – eelmise aasta puhaskasum) / eelmise aasta puhaskasum * 100
Brutokasumi määr (%)	26,0	26,3	brutokasum / müügitulu * 100
Puhasrentaablus (%)	2,6	2,4	puhaskasum / müügitulu * 100
Rahakäibe määr (%)	4,9	2,5	raha netokäive äritegevusest / müügitulu * 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,3	1,7	käibevara / lühiajalised kohustused
Äritegevuse rahakäibe suhtarv (%)	30,5	18,6	raha netokäive äritegevusest / lühiajalised kohustused * 100
ROA (%)	9,2	8,2	puhaskasum / varad kokku * 100
ROE (%)	21,5	15,3	puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	801 406	553 652	3
Nõuded ja ettemaksed	311 551	568 938	4
Kokku käibevarad	1 112 957	1 122 590	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	30 432	29 295	7
Nõuded ja ettemaksed	96 838	119 406	4
Materiaalsed põhivarad	96 761	117 601	8
Immateriaalsed põhivarad	204 025	780	9
Kokku põhivarad	428 056	267 082	
Kokku varad	1 541 013	1 389 672	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	882 085	643 803	11
Kokku lühiajalised kohustised	882 085	643 803	
Kokku kohustised	882 085	643 803	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000	15
Kohustuslik reservkapital	600	600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	512 807	624 980	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 529	116 136	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	661 936	747 716	
Vähemusesalus	-3 008	-1 847	
Kokku omakapital	658 928	745 869	
Kokku kohustised ja omakapital	1 541 013	1 389 672	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	5 448 372	4 712 370	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 033 610	-3 472 698	17
Brutokasum (-kahjum)	1 414 762	1 239 672	
Turustuskulud	-540 530	-508 016	18
Üldhalduskulud	-911 651	-842 966	19
Muud äritulud	79 872	151 046	21
Muud ärikulud	-159	-1 520	22
Ärikasum (kahjum)	42 294	38 216	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	82 300	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 137	49 658	
Intressitulud	22 192	26 662	
Intressikulud	-305	-176	
Muud finantstulud ja -kulud	2 500	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	150 118	114 360	
Tulumaks	-8 750	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 368	114 360	
Emaettevõtte aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	142 529	116 136	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-1 161	-1 776	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	6 751 551	5 937 727	
Muud äritegevuse tulude laekumised	7 809	884	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 567 292	-4 151 076	
Väljamaksed töötajatele	-1 417 202	-1 234 303	
Laekunud intressid	39	32	
Muud rahavood äritegevusest	-505 617	-433 216	
Kokku rahavood äritegevusest	269 288	120 048	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 871	-12 304	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	9 608	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3 000	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-16 600	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	76 750	
Antud laenud	-218 545	-170 900	
Antud laenude tagasimaksed	247 500	120 000	
Laekunud intressid	6 429	4 821	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	22 521	18 367	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	800	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-800	0	
Makstud intressid	-305	-590	
Makstud dividendid	-35 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 750	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-44 055	-590	
Kokku rahavood	247 754	137 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	553 652	415 827	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	247 754	137 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	801 406	553 652	3

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	6 000	600	624 980	-71	631 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)			116 136	-1 776	114 360
31.12.2020	6 000	600	741 116	-1 847	745 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)			142 529	-1 161	141 368
Väljakuulutatud dividendid			-35 000	0	-35 000
Muud muutused omakapitalis			-193 309	0	-193 309
31.12.2021	6 000	600	655 336	-3 008	658 928

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Realia Group konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardid on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel ja rahakäibe aruanne otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad osaühingu Realia Group (emettevõtte) ning tema tütarettevõtete finantsnäitajad. Kontserni struktuur on esitatud tegevusaruandes.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele. Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende esitlusvaluutast ümber emaettevõtte esitlusvaluutasse kasutades eelpool kirjeldatud põhimõtteid

Emettevõtte konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringute oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks). Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kuna ettevõtte kavatseb neid hoida lunastustähtajani.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtja tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendused,

mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate 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. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ja vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse emaeetvõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajaid niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20 – 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algset arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Osalust omandatud sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul (nii vähemusosaluse soetuste kui ka müükide kajastamisel) rakendatakse niinimetatud emaeetvõtte kontseptsiooni.

Emaeetvõtte kontseptsiooni puhul kasutatakse vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul samasuguseid põhimõtteid kui ühingu tehingutes kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluse suurendamisel tütarettevõtjas vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe tasutud või tasumisele kuuluva soetusmaksumuse ja soetatud vähemusosaluse bilansilise maksumuse (tütarettevõtja netovara) vahel positiivse firmaväärtusena või kantakse negatiivse firmaväärtusena tulusse (s.t kui omandatud netovara on suurem kui osaluse eest makstud summa). Tütar-, sidusettevõtjate müügil kajastatakse vahe tütar- ja sidusettevõtjate müügihinna ning kontserni osa tütar- või sidusettevõtja varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel kasumiaruandes kasumi või kahjumina.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algset arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapooltele üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algset 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud

tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Transpordivahendid	3
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muud masinad ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	3
Arvutitarkvara	5-7

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

Rendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekuludused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Juhul kui rendile andja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Ettevõtte kui rendile andja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt kinnisvara-investeeringute ja põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kuludused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügikorraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahasid tuluna ei kajastata, vaid need võetakse bilansis arvele real „Saadud ettemaksed“.

Juhul, kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul, kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse perioodiliselt kasumiaruandes real „Müügitulu“. Rentnikele vahendatavad kommunaalteenused kajastatakse kasumiaruandes samas summas nii tulu kui kuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, 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.

Kulud

Kulud kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises mingi pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real „Tulevaste perioodide kulud“ ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetset mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real „Tulevaste perioodide kulud“ ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

1. omanikke;
2. tütarettevõtteid;
3. teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
4. tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende kontrolli all olevaid ettevõtteid;
5. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta tegev- ja kõrgema juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupasid.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10476241	ERI Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	100	100
10677258	Pindi Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	100	100
10223416	Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	100	100
12535672	Realia Õigusbüroo OÜ	Eesti	Õigusabi teenused	100	100
12963459	Brenollis OÜ	Eesti	Arvutitarkvara tootmine	0	100
40003828442	Pindi RE SIA	Läti	Kinnisvarabüroode tegevus	70	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Muud muutused	31.12.2021
ERI Kinnisvara OÜ	23 799	0	-17 525	6 274
Pindi Kinnisvara OÜ	74 167	0	0	74 167
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	8 500	0	0	8 500
Realia Õigusbüroo OÜ	2 501	0	0	2 501
Brenollis OÜ	0	348 700	-133 775	214 925
Pindi RE SIA	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	108 967	348 700	-151 300	306 367

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Brenollis OÜ	100	17.08.2021	3 000

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha	4 153	3 915
Arvelduskontod	797 253	549 737
Kokku raha	801 406	553 652

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	269 509	269 509	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 000	3 000	0	0	6
Laenunõuded	88 245	0	88 245	0	
Muud nõuded	8 847	254	8 593	0	
Intressinõuded	8 593	0	8 593	0	
Viitlaekumised	254	254	0	0	
Ettemaksed	38 788	38 788	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	33 320	33 320	0	0	
Muud makstud ettemaksed	5 468	5 468	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	408 389	311 551	96 838	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	237 650	237 650	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 000	3 000	0	0	6
Laenunõuded	366 700	252 000	114 700	0	
Muud nõuded	70 360	65 654	4 706	0	
Intressinõuded	69 569	64 863	4 706	0	
Viitlaekumised	791	791	0	0	
Ettemaksed	10 634	10 634	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 394	4 394	0	0	
Muud makstud ettemaksed	6 240	6 240	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	688 344	568 938	119 406	0	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	283 237	255 273
Ostjate tasumata arved	264 961	233 901
Nõuded valitsemismajade korteriomanike vastu	16 353	15 613
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	1 923	5 759
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 728	-17 623
Kokku nõuded ostjate vastu	269 509	237 650

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		65		12
Käibemaks		57 024		33 274
Üksikisiku tulumaks		29 885		28 267
Sotsiaalmaks		64 085		60 558
Kohustuslik kogumispension		1 721		2 426
Töötuskindlustusmaksed		3 996		4 025
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		13		0
Ettemaksukonto jääk	3 000		3 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 000	156 789	3 000	128 562

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2019	
	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2019	56 387	56 387
Müük müügihinnas või lunastamine	-76 750	-76 750
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	49 658	49 658
31.12.2020	29 295	29 295
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 295	29 295

	31.12.2020	
	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2020	29 295	29 295
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 137	1 137
31.12.2021	30 432	30 432
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	30 432	30 432

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2019							
Soetusmaksumus	151 629	73 128	11 269	14 703	99 100	22 904	273 633
Akumuleeritud kulum	-58 934	-36 144	-11 269	-6 469	-53 882	-20 836	-133 652
Jääkmaksumus	92 695	36 984	0	8 234	45 218	2 068	139 981
Ostud ja parendused	0	0	6 825	723	7 548	2 509	10 057
Amortisatsioonikulu	-3 032	-23 387	-992	-3 096	-27 475	-1 930	-32 437
31.12.2020							
Soetusmaksumus	151 629	73 128	18 094	15 426	106 648	12 580	270 857
Akumuleeritud kulum	-61 966	-59 531	-12 261	-9 565	-81 357	-9 933	-153 256
Jääkmaksumus	89 663	13 597	5 833	5 861	25 291	2 647	117 601
Ostud ja parendused	0	0	0	1 317	1 317	1 364	2 681
Amortisatsioonikulu	-3 033	-13 473	-2 274	-3 069	-18 816	-1 672	-23 521
31.12.2021							
Soetusmaksumus	151 629	73 128	6 825	16 743	96 696	6 019	254 344
Akumuleeritud kulum	-64 999	-73 004	-3 266	-12 634	-88 904	-3 680	-157 583
Jääkmaksumus	86 630	124	3 559	4 109	7 792	2 339	96 761

2021. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumuses kokku 19 194 eurot, mis jagunes põhivara gruppide vahel järgmiselt: arvutid ja arvutisüsteemid 11 269 eurot ja muu materiaalne põhivara 7 925 eurot.

2020. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumuses kokku 12 833 eurot, mis kuulus kõik põhivara gruppi: muu materiaalne põhivara.

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	15 500	15 500
Akumuleeritud kulum	-11 625	-11 625
Jääkmaksumus	3 875	3 875
Ostud ja parendused	235	235
Amortisatsioonikulu	-3 330	-3 330
31.12.2020		
Soetusmaksumus	15 735	15 735
Akumuleeritud kulum	-14 955	-14 955
Jääkmaksumus	780	780
Lisandumised äriühenduste kaudu	227 651	227 651
Amortisatsioonikulu	-24 406	-24 406
31.12.2021		
Soetusmaksumus	397 148	397 148
Akumuleeritud kulum	-193 123	-193 123
Jääkmaksumus	204 025	204 025

2021. aastal kanti maha amortiseerunud arvutitarkvara soetusmaksumusega 15 500 euort. Seoses Brenollis OÜ osade soetamisega 18.08.2021 lisandus tarkvara soetusmaksumusega 369 913 eurot ja jääkmaksumusega 227 651 eurot.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	265 339	257 431
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	230 828	193 224
1-5 aasta jooksul	436 649	229 868
Üle 5 aasta	13 970	0

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	542 284	542 284	0	0	12
Võlad töövõtjatele	133 444	133 444	0	0	13
Maksuvõlad	156 789	156 789	0	0	6
Muud võlad	11 049	11 049	0	0	
Muud viitvõlad	11 049	11 049	0	0	
Saadud ettemaksed	20 287	20 287	0	0	
Muud saadud ettemaksed	20 287	20 287	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	18 232	18 232	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	882 085	882 085	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	373 942	373 942	0	0	12
Võlad töövõtjatele	124 883	124 883	0	0	13
Maksuvõlad	128 562	128 562	0	0	6
Muud võlad	1 244	1 244	0	0	
Muud viitvõlad	1 244	1 244	0	0	
Saadud ettemaksed	9 003	9 003	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	177	177	0	0	
Muud saadud ettemaksed	8 826	8 826	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	6 169	6 169	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	643 803	643 803	0	0	

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tarnijatele tasumata arved	287 449	219 039
Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele	204 143	119 722
Muudele seotud isikutele tasumata arved	50 692	35 181
Kokku võlad tarnijatele	542 284	373 942

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	77 415	74 780
Puhkusetasude kohustis	56 029	50 103
Kokku võlad töövõtjatele	133 444	124 883

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	524 269	592 893
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	131 067	148 223
Kokku tingimuslikud kohustised	655 336	741 116

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	6 000	6 000
Osade arv (tk)	4	4
Osade suurused:		
Osa 1: 1 857		
Osa 2: 1 843		
Osa 3: 1 700		
Osa 4: 600		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 425 792	4 693 969
Läti	22 580	18 401
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 448 372	4 712 370
Kokku müügitulu	5 448 372	4 712 370
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara maaklerteenus	2 420 746	2 106 626
Kinnisvara hindamisteenus	1 134 729	871 976
Heakorrateenused	954 739	898 992
Kinnisvara haldus	369 313	344 745
Kinnisvara hooldus	367 927	306 856
Raamatupidamisteenused	191 472	171 252
Juriidiline nõustamine	4 425	1 240
Kindlustuslepingute vahendamine	0	112
Muud teenused	5 021	10 571
Kokku müügitulu	5 448 372	4 712 370

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tooraine ja materjal	52 178	54 915	
Energia	42 813	35 983	
Kütus	42 813	35 983	
Alltöövõtutööd	2 328 754	1 857 359	
Transpordikulud	45 551	31 731	
Üür ja rent	107 759	88 734	
Mitmesugused bürookulud	27 573	16 786	
Koolituskulud	29 948	15 822	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	70	1 174	
Tööjõukulud	1 129 999	1 100 240	20
Amortisatsioonikulu	40 178	26 713	
Kaubamärgi kasutamise tasud	194 060	209 885	
Muud	34 727	33 356	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	4 033 610	3 472 698	

Lisa 18 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	1 152	1 203	
Transpordikulud	933	993	
Koolituskulud	27 385	11 188	
Riiklikud ja kohalikud maksud	40 427	49 220	
Tööjõukulud	52 259	72 087	20
Amortisatsioonikulu	775	3 100	
Reklaami valmistamise ja levitamise kulud	368 282	332 371	
Alltöövõtu kulu	43 207	29 131	
Muud	6 110	8 723	
Kokku turustuskulud	540 530	508 016	

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	156 428	167 494	
Energia	26 834	17 674	
Elektrienergia	15 163	9 740	
Soojusenergia	10 182	6 070	
Kütus	1 489	1 864	
Veevarustusteenused	1 729	1 504	
Transpordikulud	3 099	1 968	
Mitmesugused bürookulud	222 573	256 459	
Lähetuskulud	618	1 286	
Koolituskulud	2 069	133	
Riiklikud ja kohalikud maksud	438	1 304	
Tööjõukulud	309 598	219 376	20
Amortisatsioonikulu	6 974	5 954	
Muud	17 709	18 179	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine jne	163 582	151 635	
Kokku üldhalduskulud	911 651	842 966	

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 125 406	1 046 858
Sotsiaalmaksud	366 450	344 845
Kokku tööjõukulud	1 491 856	1 391 703
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	72	76
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	72	78
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	2

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	598	1 126
Töötukassa poolt tasutud toetused	71 492	147 672
Sotisaalkindlustusameti poolt tasutud hüvitised	28	111
Varasemalt maha kantud nõuete laekumine	7 621	0
Muud	133	2 137
Kokku muud äritulud	79 872	151 046

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	134	928
Muud	25	592
Kokku muud ärikulud	159	1 520

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76	514

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 847	322 108
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 923	322 622
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	71 891	89 374
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	48 857	17 889
Kokku võlad ja ettemaksed	120 748	107 263

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	35 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	35 000

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	20 000	35 000	-20 000	35 000	140
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	252 000	100 000	-100 000	252 000	30 403
Kokku antud laenud	272 000	135 000	-120 000	287 000	30 543

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	35 000	0	-35 000	0	393
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	252 000	210 000	-210 000	0	18 287
Kokku antud laenud	287 000	210 000	-245 000	0	18 680

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	703	1 717
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 026	56 008
Kokku müüdud	47 729	57 725

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	203 520	259 080
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	435 557	475 349
Kokku ostetud	639 077	734 429

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	104 068	29 437

Brenollis OÜ-le antud laen summas 252 000 euort konverteeriti pärast osade soetamist Brenollis OÜ reservkapitaliks.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	12	96
Nõuded ja ettemaksed	56 863	389 779
Kokku käibevarad	56 875	389 875
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	306 367	108 967
Finantsinvesteeringud	30 432	29 295
Nõuded ja ettemaksed	96 838	119 406
Kokku põhivarad	433 637	257 668
Kokku varad	490 512	647 543
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	26 300	114 000
Võlad ja ettemaksed	86 945	77 762
Kokku lühiajalised kohustised	113 245	191 762
Kokku kohustised	113 245	191 762
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000
Kohustuslik reservkapital	600	600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	414 181	341 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 514	107 512
Kokku omakapital	377 267	455 781
Kokku kohustised ja omakapital	490 512	647 543

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	466 925	411 214
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-444 379	-392 890
Brutokasum (-kahjum)	22 546	18 324
Üldhalduskulud	-2 281	-5 524
Muud äritulud	34 838	30 399
Kokku ärikasum (-kahjum)	55 103	43 199
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-116 301	-1 960
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 137	49 658
Intressitulud	16 553	21 854
Intressikulud	-2 493	-5 239
Muud finantstulud ja -kulud	2 487	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-43 514	107 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 514	107 512

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	576 642	483 003
Muud äritegevuse tulude laekumised	28	83
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-146 871	-138 288
Väljamaksed töötajatele	-277 828	-234 678
Laekunud intressid	1	0
Muud rahavood äritegevusest	-71 632	-55 564
Kokku rahavood äritegevusest	80 340	54 556
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-16 600	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	76 750
Antud laenud	-8 545	-70 900
Antud laenude tagasimaksed	37 500	0
Laekunud intressid	414	0
Laekunud dividendid	35 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	44 769	5 850
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	46 000
Saadud laenude tagasimaksed	-87 700	-103 300
Makstud intressid	-2 493	-5 239
Makstud dividendid	-35 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-125 193	-62 539
Kokku rahavood	-84	-2 133
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	96	2 229
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-84	-2 133
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	96

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	6 000	600	341 669	348 269
Aruandeaasta kasum (kahjum)			107 512	107 512
31.12.2020	6 000	600	449 181	455 781
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-108 967	-108 967
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			400 902	400 902
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	6 000	600	741 116	747 716
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-43 514	-43 514
Väljakuulutatud dividendid			-35 000	-35 000
31.12.2021	6 000	600	370 667	377 267
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-306 367	-306 367
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			588 028	588 028
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	6 000	600	652 328	658 928

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva on müüdud muude finantsinvesteeringutena kajastatud investeeringud koos investeerimisüksusele antud laenudega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2023

REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	08.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

REALIA GROUP OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud REALIA GROUP OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte omakapitali aruandes on muud muutused summas 193 tuhat eurot. Tegemist on ühe komponendi Brenollis OÜ kahjumiga mis on tekkinud enne ettevõtte soetamist. Kahjuks ei õnnestunud töö käigus selle summa õigsuses veenduda. Samal komponendil on bilansis immateriaalset vara summas 204 tuhat eurot. Läbiviidud vara väärtuse test annab oluliseks 48 tuhande võrra väiksema summa. Kui 48 tuhande võrra vähendada komponendi immateriaalse vara väärtust väheneks samavõrra ka Realia Group OÜ kasum ja omakapital.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeaudiitori number 605

Audita Osaühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

09.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	09.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	512 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 529
Kokku	655 336
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	605 336
Kokku	655 336

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	512 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 529
Kokku	655 336
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	605 336
Kokku	655 336

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	324774	69.56%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	92213	19.75%	Ei
Muud juriidilised toimingud	69109	49938	10.70%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6103900
Faks	+372 6103901
E-posti aadress	tallinn@pindi.ee