

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** REALIA GROUP OÜ

**registrikood:** 11608791

**tänavatalu nimi:** Tartu mnt 16

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10117

**telefon:** +372 6103900

**faks:** +372 6103901

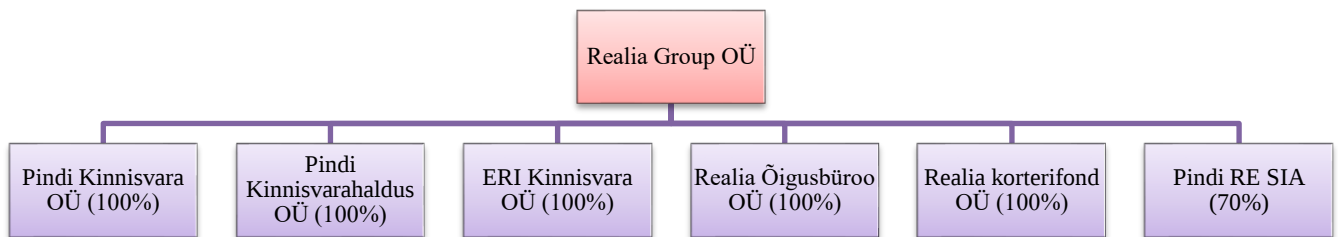
**e-posti aadress:** tallinn@pindi.ee

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 6  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 6  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 7  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 8  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 10 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 10 |
| Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 14 |
| Lisa 3 Raha                                           | 15 |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed                           | 15 |
| Lisa 5 Nõuded ostjate vastu                           | 16 |
| Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 16 |
| Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad               | 16 |
| Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud             | 17 |
| Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud                       | 17 |
| Lisa 10 Materiaalsed põhivarad                        | 18 |
| Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad                      | 19 |
| Lisa 12 Kasutusrent                                   | 19 |
| Lisa 13 Laenukohustised                               | 20 |
| Lisa 14 Võlad ja ettemaksed                           | 21 |
| Lisa 15 Võlad tarnijatele                             | 22 |
| Lisa 16 Võlad töövõtjatele                            | 22 |
| Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad             | 22 |
| Lisa 18 Osakapital                                    | 22 |
| Lisa 19 Müügitulu                                     | 23 |
| Lisa 20 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu      | 23 |
| Lisa 21 Turustuskulud                                 | 24 |
| Lisa 22 Üldhalduskulud                                | 24 |
| Lisa 23 Tööjõukulud                                   | 25 |
| Lisa 24 Muud äritulud                                 | 25 |
| Lisa 25 Muud ärikulud                                 | 25 |
| Lisa 26 Tulumaks                                      | 25 |
| Lisa 27 Seotud osapooled                              | 26 |
| Lisa 28 Konsolideerimata bilanss                      | 28 |
| Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 29 |
| Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 30 |
| Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 31 |
| Aruande allkirjad                                     | 32 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 33 |

## Tegevusaruanne

Realia kontserni emaettevõtte on asutatud 10.03.2009. Kontserni kuuluvad ettevõtted on turul tegutsenud üle 20 aasta. Realia kontserni struktuur seisuga 31. detsember 2018 oli järgmine:



Lisaks eelpool toodud kontserni struktuurile kuulus seisuga 31. detsember 2018 Realia konsolideerimisgrupile 38,48% Realia Investeeringud OÜ, 35% Arengupartner OÜ ja 16,67% 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 koolitus ja nõustamine;
- kinnisvara analüüside koostamine;
- kinnisvaraobjektide ost, müük ja üürimine;
- 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.

2018. aasta peamisteks märksõnadeks olid:

- suurendasime investeringuid suurklientidega suhetesse, mis tõi kaasa nende tellimuste olulise suurenemise 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 aktiivselt atraktiivsete kinnisvaraobjektide soetamise, nende väärtustamise ja edasimüümisega;
- tegelesime ettevõttesise juhtimisaruandluse täiendamise ja arendamisega.

2019. aasta olulisimateks märksõnadeks saavad:

- majandustegevuses hoida tasakaalukat joont tagamaks jätkusuutlikus ning aktsionäre rahuldav puhaskasum;
- korrastada ettevõtte 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                              | 2018      | 2017      | Valem                                                                                                        |
|--------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Müügitulu (Euro)                     | 4 838 811 | 4 878 796 |                                                                                                              |
| Puhaskasum (Euro)                    | 3 036     | 186 115   |                                                                                                              |
| Käibe kasv (%)                       | -0,8      | 20,7      | $(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$    |
| Kasumi kasv (%)                      | -98,4     | 126,0     | $(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$ |
| Brutokasumi määr (%)                 | 28,6      | 27,5      | $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$                                                                 |
| Puhasrentaablus (%)                  | 0,1       | 3,8       | $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$                                                                 |
| Rahakäibe määr (%)                   | -4,4      | 5,3       | $\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$                                               |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,1       | 1,0       | $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$                                                          |
| Äritegevuse rahakäibe suhtarv        | -0,4      | 0,3       | $\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$                                       |
| ROA (%)                              | 0,3       | 11,7      | $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$                                                               |
| ROE (%)                              | 0,6       | 32,6      | $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$                                                          |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                  |                  |         |
| Käibevarad                                                               |                  |                  |         |
| Raha                                                                     | 212 874          | 563 085          | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 413 590          | 478 188          | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>626 464</b>   | <b>1 041 273</b> |         |
| Põhivarad                                                                |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 8 180            | 124 028          | 7       |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 52 587           | 57 800           | 8       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 241 619          | 192 000          | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 25 598           | 25 598           | 9       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 171 470          | 139 969          | 10      |
| Immateriaalsed põhivarad                                                 | 6 975            | 10 075           | 11      |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>506 429</b>   | <b>549 470</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>1 132 893</b> | <b>1 590 743</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                  |                  |         |
| Kohustised                                                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustised                                                          | 0                | 119 175          | 13      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 579 607          | 883 273          | 14      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>579 607</b>   | <b>1 002 448</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 18 000           | 18 000           | 14      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>18 000</b>    | <b>18 000</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>597 607</b>   | <b>1 020 448</b> |         |
| Omakapital                                                               |                  |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 6 000            | 6 000            | 18      |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 600              | 600              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 524 810          | 377 580          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 1 699            | 186 115          |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>533 109</b>   | <b>570 295</b>   |         |
| Vähemusosalus                                                            | 2 177            | 0                |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>535 286</b>   | <b>570 295</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>1 132 893</b> | <b>1 590 743</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 4 838 811        | 4 878 796        | 19      |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu                 | -3 454 557       | -3 537 064       | 20      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                              | <b>1 384 254</b> | <b>1 341 732</b> |         |
| Turustuskulud                                            | -590 456         | -496 622         | 21      |
| Üldhalduskulud                                           | -797 614         | -752 704         | 22      |
| Muud äritulud                                            | 30 205           | 9 205            | 24      |
| Muud ärikulud                                            | -15 313          | -5 526           | 25      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>11 076</b>    | <b>96 085</b>    |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt                        | -19 009          | 103 413          |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt                  | -5 213           | 18 288           |         |
| Intressitulud                                            | 18 502           | 11 370           |         |
| Intressikulud                                            | -2 320           | -13 441          |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 0                | -12 100          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>3 036</b>     | <b>203 615</b>   |         |
| Tulumaks                                                 | 0                | -17 500          | 26      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>3 036</b>     | <b>186 115</b>   |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 1 699            | 186 115          |         |
| Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)                  | 1 337            | 0                |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2018            | 2017            | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                 |                 |         |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest              | 7 044 273       | 7 661 770       |         |
| Muud äritegevuse tulude laekumised                              | 6 026           | 5 253           |         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                | -4 903 697      | -5 400 518      |         |
| Väljamaksed töötajatele                                         | -1 559 479      | -1 450 562      |         |
| Laekunud intressid                                              | 36              | 50              |         |
| Muud rahavood äritegevusest                                     | -801 683        | -558 618        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>-214 524</b> | <b>257 375</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                 |                 |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -89 154         | -30 060         |         |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 39 120          | 4 500           |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | 0               | -9 058          |         |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel                 | -14 800         | -293 000        |         |
| Antud laenud                                                    | -101 150        | -326 819        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 93 643          | 126 422         |         |
| Laekunud intressid                                              | 838             | 5 116           |         |
| Laekunud dividendid                                             | 96 839          | 0               |         |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                        | 0               | -44 028         |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>25 336</b>   | <b>-566 927</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                                   | 0               | 182 175         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -119 175        | -144 712        |         |
| Makstud intressid                                               | -3 803          | -20 318         |         |
| Makstud dividendid                                              | -38 885         | -70 000         |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                      | 0               | -17 500         |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                        | 840             | 0               |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-161 023</b> | <b>-70 355</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-350 211</b> | <b>-379 907</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 563 085         | 942 992         | 3       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-350 211</b> | <b>-379 907</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 212 874         | 563 085         | 3       |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                            |                                                             |                              |                             |               | Kokku      |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|------------|
|                                            | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             | Vähemusosalus |            |
|                                            | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |               |            |
| 31.12.2016                                 | 6 000                                                       | 600                          | 1 537 595                   | 0             | 1 544 195  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)             |                                                             |                              | 186 115                     | 0             | 186 115    |
| Väljakuulutatud<br>dividendid              |                                                             |                              | -70 000                     | 0             | -70 000    |
| Muud muutused<br>omakapitalis              |                                                             |                              | -1 090 015                  | 0             | -1 090 015 |
| 31.12.2017                                 | 6 000                                                       | 600                          | 563 695                     | 0             | 570 295    |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)             |                                                             |                              | 1 699                       | 1 337         | 3 036      |
| Muutused muudest<br>omanike sissemaksetest |                                                             |                              | 0                           | 840           | 840        |
| Väljakuulutatud<br>dividendid              |                                                             |                              | -38 885                     | 0             | -38 885    |
| 31.12.2018                                 | 6 000                                                       | 600                          | 526 509                     | 2 177         | 535 286    |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing Realia Group konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava 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 (emaettevõtte) 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

Emaettevõtte 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 õiglasest väärtusest 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 emaettevõtte 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 algelt 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 emaettevõtte kontseptsiooni.

Emaettevõtte 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 nüüdiseväärtusest. 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 algelt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algelt 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 hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud" ja "Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvaraobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud 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 remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

##### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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.

Kapitalirendi 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, 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 otsekulutused 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 kulutused 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 õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 kommunaalteenuseid 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 konkreetselt 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. tütarettevõtjaid;
3. teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
4. tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende kontrolli all olevaid ettevõtjaid;
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 kaupasad.

## Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                           |            |                                                |                  |            |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|------------|------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus    | Asukohamaa | Põhitegevusala                                 | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                           |            |                                                | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 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        |
| 14122936                                               | Realia korterifond OÜ     | Eesti      | Kinnisvara üürileandmine                       | 100              | 100        |
| 40003828442                                            | Pindi RE SIA              | Läti       | Kinnisvarabüroode tegevus                      | 0                | 70         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                |              |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2017     | Omandamine   | Muud muutused | 31.12.2018     |
| ERI Kinnisvara OÜ                                                     | 23 799         | 0            | 0             | 23 799         |
| Pindi Kinnisvara OÜ                                                   | 69 167         | 0            | 5 000         | 74 167         |
| Pindi Kinnisvarahaldus OÜ                                             | 8 500          | 0            | 0             | 8 500          |
| Realia Õigusbüroo OÜ                                                  | 2 501          | 0            | 0             | 2 501          |
| Realia korterifond OÜ                                                 | 2 500          | 0            | 0             | 2 500          |
| Pindi RE SIA                                                          | 0              | 1 960        | 0             | 1 960          |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>106 467</b> | <b>1 960</b> | <b>5 000</b>  | <b>113 427</b> |

| Omandatud osalused     |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Pindi RE SIA           | 70                  | 27.04.2018         | 1 960                            |

## Lisa 3 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Sularaha          | 1 834          | 11 733         |
| Arvelduskontod    | 211 040        | 551 352        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>212 874</b> | <b>563 085</b> |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2018     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 273 852        | 273 852                          | 0                   | 0           | 5       |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 158          | 3 158                            | 0                   | 0           | 6       |
| Muud nõuded                        | 356 681        | 115 062                          | 241 619             | 0           |         |
| Laenunõuded                        | 327 104        | 104 260                          | 222 844             | 0           |         |
| Intressinõuded                     | 29 082         | 10 307                           | 18 775              | 0           |         |
| Viitlaekumised                     | 495            | 495                              | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 21 518         | 21 518                           | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 14 796         | 14 796                           | 0                   | 0           |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 6 722          | 6 722                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>655 209</b> | <b>413 590</b>                   | <b>241 619</b>      | <b>0</b>    |         |

|                                    | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 310 325        | 310 325                          | 0                   | 0           | 5       |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 208          | 3 208                            | 0                   | 0           | 6       |
| Muud nõuded                        | 333 756        | 141 756                          | 192 000             | 0           |         |
| Laenunõuded                        | 319 597        | 127 597                          | 192 000             | 0           |         |
| Intressinõuded                     | 11 454         | 11 454                           | 0                   | 0           |         |
| Viitlaekumised                     | 2 705          | 2 705                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 22 899         | 22 899                           | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 15 316         | 15 316                           | 0                   | 0           |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 7 583          | 7 583                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>670 188</b> | <b>478 188</b>                   | <b>192 000</b>      | <b>0</b>    |         |

## Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>              | <b>288 974</b> | <b>324 075</b> |
| Ostjate tasumata arved                        | 254 740        | 217 797        |
| Nõuded valitsemismajade korteriomaniike vastu | 32 118         | 104 931        |
| Muudelt seotud isikutelt laekumata arved      | 2 116          | 1 347          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded               | -15 122        | -13 750        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>             | <b>273 852</b> | <b>310 325</b> |

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018   |                | 31.12.2017   |                |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg      | Ettemaks     | Maksuvõlg      |
| Ettevõtte tulumaks                            |              |                |              | 33             |
| Käibemaks                                     |              | 30 297         |              | 25 341         |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 25 964         |              | 28 820         |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 58 165         |              | 65 027         |
| Kohustuslik kogumispension                    |              | 2 286          |              | 2 710          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |              | 3 717          |              | 4 528          |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0            | 0              | 208          | 0              |
| Ettemaksukonto jääk                           | 3 158        |                | 3 000        |                |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 158</b> | <b>120 429</b> | <b>3 208</b> | <b>126 459</b> |

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                          |            |                                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|------------|------------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus   | Asukohamaa | Põhitegevusala                     | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                          |            |                                    | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 12237776                                               | Realia Investeeringud OÜ | Eesti      | Kinnisvaraobjektide ost ja müük    | 38.48            | 38.48      |
| 14038182                                               | Arenduspartner OÜ        | Eesti      | Investeerimine finantsvahenditesse | 35               | 35         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2017 | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2018 |
| Realia Investeeringud OÜ                                       | 12 927     | 0          | -4 747                                 | 8 180      |
| Arenduspartner OÜ                                              | 111 101    | -96 839    | -14 262                                | 0          |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 124 028    | -96 839    | -19 009                                | 8 180      |

## Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           |                | Kokku         |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                           | Aksiad ja osad |               |
| <b>31.12.2016</b>                         | 0              |               |
| Soetamine                                 | 57 800         | 57 800        |
| <b>31.12.2017</b>                         | <b>57 800</b>  | <b>57 800</b> |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 57 800         | 57 800        |
|                                           |                |               |
|                                           |                | Kokku         |
|                                           | Aksiad ja osad |               |
| <b>31.12.2017</b>                         | 57 800         | 57 800        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -5 213         | -5 213        |
| <b>31.12.2018</b>                         | <b>52 587</b>  | <b>52 587</b> |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 52 587         | 52 587        |

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |               |
|-------------------------|---------------|
|                         |               |
| <b>31.12.2016</b>       | 16 540        |
| Ostud ja parendused     | 9 058         |
| <b>31.12.2017</b>       | <b>25 598</b> |
| <b>31.12.2018</b>       | <b>25 598</b> |

|                                                 | 2018  | 2017  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 6 050 | 5 428 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 345 | 1 175 |

## Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                      |          |          |                         |                               |                               |                       |                                   | Kokku     |
|--------------------------------------|----------|----------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------|
|                                      | Maa      | Ehitised | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvutisüsteemid | Muud<br>masinad ja<br>seadmed | Masinad ja<br>seadmed | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |           |
| <b>31.12.2016</b>                    |          |          |                         |                               |                               |                       |                                   |           |
| Soetusmaksumus                       | 544 138  | 900 440  | 62 469                  | 11 269                        | 6 870                         | 80 608                | 86 078                            | 1 611 264 |
| Akumuleeritud kulum                  | -93 863  | -406 051 | -31 959                 | -6 211                        | -5 470                        | -43 640               | -77 492                           | -621 046  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 450 275  | 494 389  | 30 510                  | 5 058                         | 1 400                         | 36 968                | 8 586                             | 990 218   |
|                                      |          |          |                         |                               |                               |                       |                                   |           |
| Ostud ja parendused                  | 0        | 0        | 15 129                  | 0                             | 8 244                         | 23 373                | 2 911                             | 26 284    |
| Amortisatsioonikulu                  | 0        | -3 032   | -19 799                 | -3 066                        | -1 496                        | -24 361               | -3 775                            | -31 168   |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | 0        | 0        | 0                       | 0                             | 0                             | 0                     | -251                              | -251      |
| Müügid                               | 0        | 0        | -2 243                  | 0                             | 0                             | -2 243                | 0                                 | -2 243    |
| Muud muutused                        | -450 275 | -392 596 | 0                       | 0                             | 0                             | 0                     | 0                                 | -842 871  |
|                                      |          |          |                         |                               |                               |                       |                                   |           |
| <b>31.12.2017</b>                    |          |          |                         |                               |                               |                       |                                   |           |
| Soetusmaksumus                       | 0        | 151 629  | 75 355                  | 11 269                        | 15 114                        | 101 738               | 88 064                            | 341 431   |
| Akumuleeritud kulum                  | 0        | -52 868  | -51 758                 | -9 277                        | -6 966                        | -68 001               | -80 593                           | -201 462  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 0        | 98 761   | 23 597                  | 1 992                         | 8 148                         | 33 737                | 7 471                             | 139 969   |
|                                      |          |          |                         |                               |                               |                       |                                   |           |
| Ostud ja parendused                  | 0        | 0        | 65 728                  | 0                             | 6 000                         | 71 728                | 0                                 | 71 728    |
| Amortisatsioonikulu                  | 0        | -3 033   | -18 600                 | -1 520                        | -2 737                        | -22 857               | -3 442                            | -29 332   |
| Müügid                               | 0        | 0        | -10 354                 | 0                             | -541                          | -10 895               | 0                                 | -10 895   |
|                                      |          |          |                         |                               |                               |                       |                                   |           |
| <b>31.12.2018</b>                    |          |          |                         |                               |                               |                       |                                   |           |
| Soetusmaksumus                       | 0        | 151 629  | 73 128                  | 11 269                        | 16 910                        | 101 307               | 23 185                            | 276 121   |
| Akumuleeritud kulum                  | 0        | -55 901  | -12 757                 | -10 797                       | -6 040                        | -29 594               | -19 156                           | -104 651  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 0        | 95 728   | 60 371                  | 472                           | 10 870                        | 71 713                | 4 029                             | 171 470   |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                         | 2018          | 2017         |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Masinad ja seadmed      | 30 034        | 3 750        |
| Transpordi- vahendid    | 29 509        | 3 750        |
| Muud masinad ja seadmed | 525           | 0            |
| <b>Kokku</b>            | <b>30 034</b> | <b>3 750</b> |

2018. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 67 955 ja jääkmaksumusega 10 354 eurot ning muid masinaid ja seadmeid soetusmaksumusega 1 082 ja jääkmaksumusega 541 eurot.

2018. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumuses kokku 68 001 eurot, mis jagunes põhivara gruppide vahel järgmiselt: muud masinad ja seadmed 3 122 eurot ja muu materiaalne põhivara 64 879 eurot.

2017. läks seoses Realia Group OÜ jagunemisega bilansist välja maa maksumusega 450 275 eurot ja ehitised soetusmaksumusega 748 811 ning jääkmaksumusega 392 596 eurot.

2017. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 2 243 eurot.

2017. aastal kanti maha mitte töökorras materiaalsed põhivara (muud materiaalsed põhivarad) soetusmaksumuses 925 eurot ja jääkmaksumuses 251 eurot.

## Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                | Kokku  |
|---------------------|----------------|--------|
|                     | Arvutitarkvara |        |
| <b>31.12.2016</b>   |                |        |
| Soetusmaksumus      | 15 500         | 15 500 |
| Akumuleeritud kulum | -2 325         | -2 325 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 13 175         | 13 175 |
|                     |                |        |
| Amortisatsioonikulu | -3 100         | -3 100 |
|                     |                |        |
| <b>31.12.2017</b>   |                |        |
| Soetusmaksumus      | 15 500         | 15 500 |
| Akumuleeritud kulum | -5 425         | -5 425 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 10 075         | 10 075 |
|                     |                |        |
| Amortisatsioonikulu | -3 100         | -3 100 |
|                     |                |        |
| <b>31.12.2018</b>   |                |        |
| Soetusmaksumus      | 15 500         | 15 500 |
| Akumuleeritud kulum | -8 525         | -8 525 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 6 975          | 6 975  |

## Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2018       | 2017       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 6 050      | 5 428      |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 2 232      | 3 699      |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 0          | 130        |

|                                                          |               |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |               |               |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 25 598        | 25 598        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>25 598</b> | <b>25 598</b> |

**Aruandekohustuslane kui rentnik**

|                                                                         | 2018       | 2017       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 201 708    | 170 865    |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 201 485    | 127 329    |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 506 102    | 270 197    |
| Üle 5 aasta                                                             | 48 568     | 0          |

## Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

|                       | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                       |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Laenukohustised kokku | 0          | 0                                | 0                   | 0           |              |             |             |

|                                   | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Muud laenukohustised              |                |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laen sidusettevõttelt             | 119 175        | 119 175                          | 0                   | 0           | 2,437%       | EUR         | 31.12.2018  |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | <b>119 175</b> | <b>119 175</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>    |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | <b>119 175</b> | <b>119 175</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>    |              |             |             |

## Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                 | 319 174        | 319 174                           | 0                   | 0           | 15      |
| Võlad töövõtjatele                | 104 689        | 104 689                           | 0                   | 0           | 16      |
| Maksuvõlad                        | 120 429        | 120 429                           | 0                   | 0           | 6       |
| Saadud ettemaksed                 | 4 700          | 4 700                             | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed            | 4 700          | 4 700                             | 0                   | 0           |         |
| Kogutud valitsemismajade vahendid | 28 102         | 28 102                            | 0                   | 0           |         |
| Üürilepingute tagatisrahad        | 740            | 740                               | 0                   | 0           |         |
| Opsioonilepingu tagatisraha       | 18 000         | 0                                 | 18 000              | 0           |         |
| Muud kohusutsed                   | 1 773          | 1 773                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>597 607</b> | <b>579 607</b>                    | <b>18 000</b>       | <b>0</b>    |         |

|                                   | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                 | 358 274        | 358 274                           | 0                   | 0           | 15      |
| Võlad töövõtjatele                | 131 284        | 131 284                           | 0                   | 0           | 16      |
| Maksuvõlad                        | 126 459        | 126 459                           | 0                   | 0           | 6       |
| Muud võlad                        | 5 243          | 5 243                             | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                     | 859            | 859                               | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                    | 4 384          | 4 384                             | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                 | 10 943         | 10 943                            | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide tulud        | 43             | 43                                | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed            | 10 900         | 10 900                            | 0                   | 0           |         |
| Kogutud valitsemismajade vahendid | 232 960        | 232 960                           | 0                   | 0           |         |
| Üürilepingute tagatisrahad        | 740            | 740                               | 0                   | 0           |         |
| Opsioonilepingu tagatisraha       | 18 000         | 0                                 | 18 000              | 0           |         |
| Muud kohustused                   | 17 370         | 17 370                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>901 273</b> | <b>883 273</b>                    | <b>18 000</b>       | <b>0</b>    |         |

## Lisa 15 Võlad tarnijatele (eurodes)

|                                         | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Tarnijatele tasumata arved              | 179 789        | 241 232        |
| Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele    | 124 724        | 109 791        |
| Muudele seotud isikutele tasumata arved | 14 661         | 7 251          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>          | <b>319 174</b> | <b>358 274</b> |

## Lisa 16 Võlad töövõtjatele (eurodes)

|                                 | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Töötasude kohustis              | 69 241         | 81 559         |
| Puhkusetasude kohustis          | 35 448         | 49 725         |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>104 689</b> | <b>131 284</b> |

## Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 379 014        | 450 956        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 94 754         | 112 739        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>473 768</b> | <b>563 695</b> |

## Lisa 18 Osakapital (eurodes)

|                     | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------|------------|------------|
| Osakapital          | 6 000      | 6 000      |
| Osade arv (tk)      | 3          | 3          |
| Osade suurused      |            |            |
| Seisuga 31.12.2018: |            |            |
| Osa 1:              | 2 443      |            |
| Osa 2:              | 1 857      |            |
| Osa 3:              | 1 700      |            |
| Seisuga 31.12.2017: |            |            |
| Osa 1:              | 2 443      |            |
| Osa 2:              | 2 220      |            |
| Osa 3:              | 1 337      |            |

## Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |         |
| Eesti                                       | 4 832 249        | 4 878 796        |         |
| Läti                                        | 6 562            | 0                |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>4 838 811</b> | <b>4 878 796</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 838 811</b> | <b>4 878 796</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |         |
| Kinnisvara maaklerteenus                    | 2 123 666        | 2 232 341        |         |
| Kinnisvara hindamisteenus                   | 897 017          | 889 288          |         |
| Kinnisvara haldus                           | 262 522          | 236 536          |         |
| Kinnisvara hooldus                          | 275 175          | 272 712          |         |
| Hoonete üldpuhastus                         | 470 770          | 621 230          |         |
| Heakorrateenused                            | 657 803          | 496 379          |         |
| Kinnisvara üüritulu                         | 6 050            | 5 428            | 12      |
| Raamatupidamisteenused                      | 135 625          | 110 227          |         |
| Juriidiline nõustamine                      | 1 160            | 2 167            |         |
| Kindlustuslepingute vahendamine             | 4 281            | 6 067            |         |
| Muud teenused                               | 4 742            | 6 421            |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 838 811</b> | <b>4 878 796</b> |         |

## Lisa 20 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Tooraine ja materjal                                   | 90 053           | 85 508           |         |
| <b>Energia</b>                                         | <b>45 615</b>    | <b>45 094</b>    |         |
| Kütus                                                  | 45 615           | 45 094           |         |
| Alltöövõtutööd                                         | 1 796 521        | 1 779 006        |         |
| Transpordikulud                                        | 60 945           | 81 174           |         |
| Üür ja rent                                            | 41 482           | 7 588            |         |
| Mitmesugused bürookulud                                | 15 038           | 22 343           |         |
| Koolituskulud                                          | 16 894           | 12 002           |         |
| Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest                | 5 186            | -1 955           |         |
| Tööjõukulud                                            | 1 280 668        | 1 295 708        | 23      |
| Amortisatsioonikulu                                    | 21 337           | 21 339           | 10      |
| Muud kinnisvaraobjektide haldamise kulud               | 1 345            | 1 175            |         |
| Kaubamärgi kasutamise tasud                            | 41 086           | 164 096          |         |
| Muud                                                   | 38 387           | 23 986           |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>3 454 557</b> | <b>3 537 064</b> |         |

## Lisa 21 Turustuskulud

(eurodes)

|                                           | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Üür ja rent                               | 4 821          | 3 117          |         |
| Transpordikulud                           | 985            | 1 066          |         |
| Koolituskulud                             | 12 464         | 7 747          |         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | 68 115         | 72 491         |         |
| Tööjõukulud                               | 59 250         | 51 995         | 23      |
| Amortisatsioonikulu                       | 3 100          | 3 100          | 11      |
| Reklaami valmistamise ja levitamise kulud | 394 256        | 314 203        |         |
| Alltöövõtu kulu                           | 25 748         | 24 940         |         |
| Muud                                      | 21 717         | 17 963         |         |
| <b>Kokku turustuskulud</b>                | <b>590 456</b> | <b>496 622</b> |         |

## Lisa 22 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                               | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Üür ja rent                                   | 155 405        | 160 160        |         |
| <b>Energia</b>                                | <b>20 938</b>  | <b>19 864</b>  |         |
| Elektrienergia                                | 15 043         | 14 602         |         |
| Soojusenergia                                 | 5 895          | 5 262          |         |
| Veevarustusteenused                           | 812            | 1 191          |         |
| Transpordikulud                               | 3 130          | 2 565          |         |
| Mitmesugused bürookulud                       | 174 164        | 115 407        |         |
| Lähetuskulud                                  | 5 944          | 3 128          |         |
| Koolituskulud                                 | 7 475          | 9 631          |         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                 | 208            | 531            |         |
| Tööjõukulud                                   | 170 323        | 136 815        | 23      |
| Amortisatsioonikulu                           | 7 995          | 9 829          | 10      |
| Kulu varade väärtuse langusest                | 0              | 251            |         |
| Muud                                          | 12 650         | 16 829         |         |
| Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine jne | 238 570        | 276 503        |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>                   | <b>797 614</b> | <b>752 704</b> |         |

## Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                                                               | 2018             | 2017             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                                                                     | 1 129 450        | 1 107 003        |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | 380 791          | 377 515          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>1 510 241</b> | <b>1 484 518</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale                                                | 105              | 101              |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:                                               |                  |                  |
| Töölepingu alusel töötav isik                                                                 | 131              | 136              |
| Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja | 10               | 19               |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige                                          | 1                | 1                |

## Lisa 24 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                 | 2018          | 2017         |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Kasum materiaalsete põhivarade müügist          | 19 652        | 1 507        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                  | 1 210         | 2 132        |
| Töötukassa poolt tasutud toetused               | 4 911         | 3 830        |
| Sotisaalkindlustusameti poolt tasutud hüvitised | 842           | 0            |
| Muud                                            | 3 590         | 1 736        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                      | <b>30 205</b> | <b>9 205</b> |

## Lisa 25 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Kahjum materiaalsete põhivarade müügist     | 513           | 0            |
| Trahvid, viivised ja hüvitised              | 9 575         | 5 393        |
| Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 2 040         | 0            |
| Muud                                        | 3 185         | 133          |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                  | <b>15 313</b> | <b>5 526</b> |

## Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2018              |          | 2017              |               |
|----------------------------|-------------------|----------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 0                 | 0        | 70 000            | 17 500        |
| Eesti                      | 0                 | 0        | 70 000            | 17 500        |
| <b>Kokku</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b> | <b>70 000</b>     | <b>17 500</b> |

## Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0          | 0          | 72 934     | 557        |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 1 091      | 0          | 1 041      | 120 034    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 2 028      | 1 741      | 4 213      |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 323 525    | 12 633     | 203 049    | 2 481      |

| 2018                                                                                                         | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                              |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Laen 1                                                                                                       |              |                            | 0             | 119 175                     | 2,4%         | EUR         | 31.12.2018  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Laen 1                                                                                                       | 25 000       | 25 000                     |               |                             | 1,5%         | EUR         | 31.12.2018  |
| Laen 2                                                                                                       | 30 000       | 0                          |               |                             | 7,5%         | EUR         | 31.03.2021  |
| Laen 3                                                                                                       | 15 000       | 0                          |               |                             | 7,5%         | EUR         | 31.08.2021  |
| Laen 4                                                                                                       | 15 000       | 0                          |               |                             | 7,5%         | EUR         | 21.11.2021  |
| Laen 5                                                                                                       | 0            | 23 673                     |               |                             | 1,5%         | EUR         | 08.09.2019  |
| Laen 6                                                                                                       | 0            | 6 953                      |               |                             | 1,5%         | EUR         | 04.10.2018  |

| 2017                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     |              |                            |               |                             |              |             |                   |
| Laen 1                                                                                                                           | 35 000       | 15 167                     |               |                             | 1,5%         | EUR         | 17.05.2018        |
| Laen 2                                                                                                                           | 45 000       | 0                          |               |                             | 1,5%         | EUR         | 08.09.2018        |
| Laen 3                                                                                                                           | 23 500       | 16 547                     |               |                             | 1,5%         | EUR         | 04.10.2018        |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |               |                             |              |             |                   |
| Laen 1                                                                                                                           | 1 000        | 0                          |               |                             | 5%           | EUR         | 03.03.2018        |
| Laen 2                                                                                                                           | 4 125        | 4 125                      |               |                             | 10%          | EUR         | 31.01.2017        |
| Lühiajalised investeerimislaenud                                                                                                 | 0            | 21 660                     |               |                             | 10%          | EUR         | erinevad tähtajad |
| Laen 4                                                                                                                           |              |                            | 119 175       | 0                           | 2,4%         | EUR         | 31.12.2018        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |                   |
| Laen                                                                                                                             | 2 000        | 2 000                      |               |                             | 10%          | EUR         | 10.11.2017        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |              |                            |               |                             |              |             |                   |
| Laen 1                                                                                                                           | 60 000       | 0                          |               |                             | 7,5%         | EUR         | 10.01.2020        |
| Laen 2                                                                                                                           | 34 000       | 0                          |               |                             | 7,5%         | EUR         | 06.06.2020        |
| Laen 3                                                                                                                           | 52 694       | 0                          |               |                             | 7,5%         | EUR         | 11.10.2020        |
| Sidusettevõtte investeerimislaenu loovutamine                                                                                    | 0            | 53 734                     |               |                             | 10%          | EUR         |                   |
| Laen 4                                                                                                                           |              |                            | 63 000        | 63 000                      | 3%           | EUR         | 05.06.2018        |
| Laen 5                                                                                                                           |              |                            | 0             | 350 000                     | 3%           | EUR         | 30.04.2018        |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2018    |        | 2017    |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud   | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0       | 0      | 86 837  | 11 373 |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 0       | 2 000  | 3       | 343    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 35 562  | 0      | 39 453  | 0      |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 229 828 | 34 968 | 261 187 | 10 159 |

**Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused**

|                 | 2018   | 2017  |
|-----------------|--------|-------|
| Arvestatud tasu | 43 374 | 7 900 |

## Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 1 696          | 3 849          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 227 056        | 179 794        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>228 752</b> | <b>183 643</b> |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 121 607        | 230 495        |
| Finantsinvesteeringud                        | 52 587         | 57 800         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 241 619        | 192 000        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>415 813</b> | <b>480 295</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>644 565</b> | <b>663 938</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 191 043        | 274 175        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 63 449         | 65 586         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>254 492</b> | <b>339 761</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>254 492</b> | <b>339 761</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 6 000          | 6 000          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 600            | 600            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 278 692        | 117 485        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 104 781        | 200 092        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>390 073</b> | <b>324 177</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>644 565</b> | <b>663 938</b> |

## Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 495 434        | 404 527        |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu    | -378 608       | -359 329       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>116 826</b> | <b>45 198</b>  |
| Üldhalduskulud                              | -7 996         | -26 756        |
| Muud äritulud                               | 413            | 0              |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>109 243</b> | <b>18 442</b>  |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 5 000          | 70 000         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | -19 009        | 103 413        |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -5 213         | 18 288         |
| Intressitulud                               | 20 591         | 13 430         |
| Intressikulud                               | -5 831         | -11 381        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | -12 100        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>104 781</b> | <b>200 092</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>104 781</b> | <b>200 092</b> |

## Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                    | 2018            | 2017            |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                             |                 |                 |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest | 547 155         | 478 566         |
| Muud äritegevuse tulude laekumised                 | 413             | 0               |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest   | -161 198        | -217 741        |
| Väljamaksed töötajatele                            | -240 875        | -196 152        |
| Laekunud intressid                                 | 0               | 5               |
| Muud rahavood äritegevusest                        | -72 402         | -44 021         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                | <b>73 093</b>   | <b>20 657</b>   |
| Rahavood investeerimistegevusest                   |                 |                 |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                | -1 960          | 0               |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel    | -14 800         | -293 000        |
| Antud laenud                                       | -122 950        | -303 694        |
| Antud laenude tagasimaksed                         | 94 443          | 120 297         |
| Laekunud intressid                                 | 2 628           | 7 757           |
| Laekunud dividendid                                | 96 839          | 70 000          |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest           | 0               | -3              |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>      | <b>54 200</b>   | <b>-398 643</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                  |                 |                 |
| Saadud laenud                                      | 231 750         | 337 175         |
| Saadud laenude tagasimaksed                        | -314 882        | -144 712        |
| Makstud intressid                                  | -7 429          | -16 946         |
| Makstud dividendid                                 | -38 885         | -70 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>     | <b>-129 446</b> | <b>105 517</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                              | <b>-2 153</b>   | <b>-272 469</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses         | 3 849           | 276 318         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>           | <b>-2 153</b>   | <b>-272 469</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus           | 1 696           | 3 849           |

## Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                                                                                      |                             |                              |                             | Kokku          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                |
| <b>31.12.2016</b>                                                                                    | 6 000                       | 600                          | 265 722                     | 272 322        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                             |                              | 200 092                     | 200 092        |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                             |                              | -70 000                     | -70 000        |
| Muud muutused<br>omakapitalis                                                                        |                             |                              | -78 237                     | -78 237        |
| <b>31.12.2017</b>                                                                                    | 6 000                       | 600                          | 317 577                     | 324 177        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                             |                              | -106 467                    | -106 467       |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                             |                              | 352 585                     | 352 585        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2017</b>                                  | <b>6 000</b>                | <b>600</b>                   | <b>563 695</b>              | <b>570 295</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                             |                              | 104 781                     | 104 781        |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                             |                              | -38 885                     | -38 885        |
| <b>31.12.2018</b>                                                                                    | 6 000                       | 600                          | 383 473                     | 390 073        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                             |                              | -113 427                    | -113 427       |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                             |                              | 256 463                     | 256 463        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2018</b>                                  | <b>6 000</b>                | <b>600</b>                   | <b>526 509</b>              | <b>533 109</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2019

**REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KALEV ROOSIVÄLI    | Juhatuse liige     | 06.05.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

REALIA GROUP OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud REALIA GROUP OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 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 kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 oluliselt lahknab 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.

### Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise 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 arvamusel 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 vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 605

Hansa Audit osahing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

06.05.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALAR-ANTS SMIRNOV  | Vandeaudiitor      | 06.05.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 524 810        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 699          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>526 509</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 57 954         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 468 555        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>526 509</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Peakontorite tegevus                                                        | 70101      | 323314          | 65.26%      | Jah            |
| Raamatupidamine, maksualane nõustamine                                      | 69202      | 92640           | 18.70%      | Ei             |
| Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine | 77401      | 44920           | 9.07%       | Ei             |
| Muud juriidilised toimingud                                                 | 69109      | 34560           | 6.98%       | Ei             |

## Sidevahendid

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