

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: REALIA GROUP OÜ

registrikood: 11608791

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6103900

faks: +372 6103901

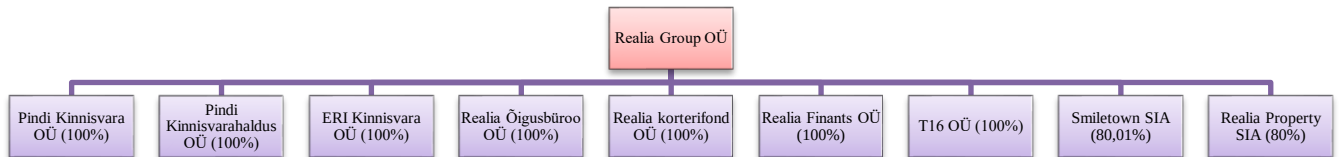
e-posti aadress: tallinn@pindi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	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	16
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	17
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	18
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	21
Lisa 12 Kasutusrent	21
Lisa 13 Laenukohustised	23
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 15 Võlad tarnijatele	25
Lisa 16 Võlad töövõtjatele	25
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	25
Lisa 18 Osakapital	26
Lisa 19 Müügitulu	27
Lisa 20 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	28
Lisa 21 Turustuskulud	28
Lisa 22 Üldhalduskulud	29
Lisa 23 Tööjõukulud	29
Lisa 24 Muud äritulud	30
Lisa 25 Muud ärikulud	30
Lisa 26 Tulumaks	30
Lisa 27 Seotud osapooled	30
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	33
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	34
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	35
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	36
Lisa 32 Sündmused pärast bilansipäeva	36
Aruande allkirjad	37
Vandeaudiitori aruanne	38

Tegevusaruanne

Realia kontserni emaettevõtte on asutatud 10.03.2009. Kontserni kuuluvad ettevõtted on turul tegutsenud üle 20 aasta. Realia kontserni struktuur seisuga 31. detsember 2016 oli järgmine:



Lisaks eelpool toodud kontserni struktuurile kuulub Realia konsolideerimisgrupile 38,48% Realia Investeeringud OÜ ja 35% Arengupartner OÜ osadest.

2016. aastal müüdi 45% osalus Balti Kindlustusmaakler OÜ-st.

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

Realia kontserni ettevõtete tegevusaladeks on:

- kinnisvara vahendamine;
- kinnisvara hindamine;
- kinnisvaraalane koostamine ja nõustamine;
- kinnisvara analüüside koostamine;
- kinnisvaraobjektide 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. Realia kontserni kui ühe turuliidri eesmärgiks 2016. aastal oli turuosa säilitamine ja ettevõttesisene intensiivne areng.

2016. aasta peamiseks märksõnadeks olid:

- investeerisime mobiilsetesse töövahenditesse (tahvelarvutid) ning meie tippmaaklerid said võimaluse täiesti kontorist sõltumatult tegutseda;
- suurendasime investeringuid suurl klientidega 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 ettevõttesisese juhtimisaruandluse täiendamise ja arendamisega.

2017. 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	2016	2015	Valem
Müügitulu (Euro)	4 042 661	4 578 807	
Puhaskasum (Euro)	82 344	131 292	
Käibe kasv (%)	-11,7	3,8	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	-37,3	0,02	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	30,6	32,1	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	2,0	2,9	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Rahakäibe määr (%)	3,0	2,9	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,1	1,4	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	0,1	0,1	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	2,9	4,6	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	5,3	8,7	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	942 992	1 182 576	3
Nõuded ja ettemaksed	790 479	613 350	4
Kokku käibevarad	1 733 471	1 795 926	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	20 615	29 748	7
Finantsinvesteeringud	0	383	8
Nõuded ja ettemaksed	45 306	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	16 540	0	9
Materiaalsed põhivarad	990 218	1 020 431	10
Immateriaalsed põhivarad	13 175	0	11
Kokku põhivarad	1 085 854	1 050 562	
Kokku varad	2 819 325	2 846 488	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 181	563 559	13
Võlad ja ettemaksed	759 380	753 078	14
Kokku lühiajalised kohustised	809 561	1 316 637	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	447 569	0	13
Võlad ja ettemaksed	18 000	18 000	14
Kokku pikaajalised kohustised	465 569	18 000	
Kokku kohustised	1 275 130	1 334 637	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000	18
Kohustuslik reservkapital	600	600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 462 223	1 380 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 372	131 906	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 544 195	1 518 823	
Vähemusosalus	0	-6 972	
Kokku omakapital	1 544 195	1 511 851	
Kokku kohustised ja omakapital	2 819 325	2 846 488	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	4 042 661	4 578 807	19
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 806 268	-3 108 599	20
Brutokasum (-kahjum)	1 236 393	1 470 208	
Turustuskulud	-421 891	-499 487	21
Üldhalduskulud	-775 309	-857 027	22
Muud äritulud	30 157	194 629	24
Muud ärikulud	-11 398	-7 349	25
Äriksusum (kahjum)	57 952	300 974	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	34 860	-101 582	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-10 006	27 434	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-382	-19 239	8
Intressitulud	26 825	9 722	
Intressikulud	-14 405	-37 142	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-48 875	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	94 844	131 292	
Tulumaks	-12 500	0	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 344	131 292	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	75 372	131 906	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	6 972	-614	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	6 449 661	6 943 500	
Muud äritegevuse tulude laekumised	20 687	32 747	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 834 504	-5 581 891	
Väljamaksed töötajatele	-1 085 526	-931 161	
Laekunud intressid	35	24	
Muud rahavood äritegevusest	-429 627	-329 787	
Kokku rahavood äritegevusest	120 726	133 432	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-46 045	-49 941	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	250	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-16 540	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	624 056	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	15 939	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-875	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	2	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-360 000	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	360 001	190	
Antud laenud	-786 889	-34 960	
Antud laenude tagasimaksed	577 852	110 898	
Laekunud intressid	11 624	3 005	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-2 751	-18 416	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-263 371	650 771	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	229 513	
Saadud laenude tagasimaksed	-44 714	-471 903	
Makstud intressid	-14 725	-41 498	
Makstud dividendid	-50 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-12 500	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	522 750	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-497 750	-25 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-96 939	-308 888	
Kokku rahavood	-239 584	475 315	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 182 576	707 261	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-239 584	475 315	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	942 992	1 182 576	3

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2014	6 391	639	1 379 887	51 035	1 437 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)			131 906	-614	131 292
Emiteeritud osakapital	-391		391	0	0
Muutused muudest väljamaksetest omanikele			0	-57 393	-57 393
Muutused reservides		-39	39	0	0
31.12.2015	6 000	600	1 512 223	-6 972	1 511 851
Aruandeaasta kasum (kahjum)			75 372	6 972	82 344
Väljakuulutatud dividendid			-50 000	0	-50 000
31.12.2016	6 000	600	1 537 595	0	1 544 195

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.

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 investoril 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.

Osulust omandatud sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtja 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 tütar-ettevõtjas vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe tasutud või tasumisele kuuluva soetusmaksumuse ja soetatud vähemusosaluse bilansilise maksumuse (tütar-ettevõtja netovara) vahel positiivse firmaväärtusena või kantakse negatiivse firmaväärtusena tulusse (s.t kui omandatud netovara on suurem kui osaluse eest makstud summa). Tütar-, sidusettevõtjate müügil kajastatakse vahe tütar- ja sidusettevõtjate müügihinna ning kontserni osa tütar- või sidusettevõtja varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel kasumiaruandes kasumi või kahjumina.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need 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 õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastasel 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 ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Transpordivahendid	5
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 rendimaksude 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 õiglasel 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 õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab suuruse 1/10 osakapitalist lõpetatakse puhaskasumist eraldiste moodustamine. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 müügi korraldus) 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 konkreetset mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real „Tulevaste perioodide kulud“ ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

Töötasul 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 ostenud teenuseid ja kaupsid.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
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	0	100
14152305	T16 OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	0	100
14152334	Realia Finants OÜ	Eesti	Investeeringud finantsvahenditesse	0	100
40103178068	SIA Smiletown	Läti	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	80.01	80.01
40103469053	SIA Realia Property	Läti	Kinnisvarabüroode tegevus	80	80

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
ERI Kinnisvara OÜ	66 496	0	-50 000	7 303	0	23 799
Pindi Kinnisvara OÜ	1 136 854	0	0	-2 352	-993 024	141 478
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	146 898	0	0	46 667	0	193 565
Realia Õigusbüroo OÜ	9 036	0	0	-1 238	0	7 798
Realia korterifond OÜ	0	2 500	0	-321	0	2 179
T16 OÜ	0	2 500	0	6 159	338 216	346 875
Realia Finants OÜ	0	2 500	0	12 595	654 808	669 903
SIA Smiletown	0	0	0	0	0	0
SIA Realia Property	0	0	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 359 284	7 500	-50 000	68 813	0	1 385 597

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Realia korterifond OÜ	100	29.09.2016	2 500
T16 OÜ	100	15.11.2016	2 500
Realia Finants OÜ	100	15.11.2016	2 500

Pindi Kinnisvara OÜ jagunes kolmeks ettevõtteks: Pindi Kinnisvara OÜ, T16 OÜ ja Realia Finants OÜ.

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha	6 920	6 638
Arvelduskontod	936 072	1 175 938
Kokku raha	942 992	1 182 576

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	320 245	320 245	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 000	3 000	0	0	6
Muud nõuded	481 865	436 559	45 306	0	
Laenunõuded	455 223	409 917	45 306	0	
Intressinõuded	26 142	26 142	0	0	
Viitlaekumised	500	500	0	0	
Ettemaksed	30 675	30 675	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	19 860	19 860	0	0	
Muud makstud ettemaksed	10 815	10 815	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	835 785	790 479	45 306	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	305 437	305 437	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	693	693	0	0	6
Muud nõuded	257 393	257 393	0	0	
Laenunõuded	246 416	246 416	0	0	
Intressinõuded	10 977	10 977	0	0	
Ettemaksed	24 827	24 827	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 696	10 696	0	0	
Muud makstud ettemaksed	14 131	14 131	0	0	
Muud nõuded	25 000	25 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	613 350	613 350	0	0	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	350 417	342 461
Ostjate tasumata arved	250 479	240 078
Nõuded valitsemismajade korteriomaniike vastu	99 688	99 247
Sidusettevõtjatelt laekumata arved	0	2 904
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	250	232
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 172	-37 024
Kokku nõuded ostjate vastu	320 245	305 437

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		143		1 790
Käibemaks		37 710		34 372
Üksikisiku tulumaks		22 019		16 958
Sotsiaalmaks		47 571		37 145
Kohustuslik kogumispension		2 031		1 604
Töötuskindlustusmaksed		3 241		2 510
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0		1
Ettemaksukonto jääk	3 000		693	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 000	112 715	693	94 380

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11660395	Balti Kindlustusmaakler OÜ	Eesti	Kindlustusmaakler	45	0
12237776	Realia Investeeringud OÜ	Eesti	Kinnisvaraobjektide ost ja müük	38.48	38.48
14038182	Arenduspartner OÜ	Eesti	Investeerimine finantsvahenditesse	0	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Balti Kindlustusmaakler OÜ	0	0	0	0	0
Realia Investeeringud OÜ	29 748	0	0	-9 653	20 095
Arenduspartner OÜ	0	875	0	-355	520
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	29 748	875	0	-10 008	20 615

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Arenduspartner OÜ	35	25.04.2016	875

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Balti Kindlustusmaakler OÜ	45	2	2

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	19 812	19 812
Müük müügihinnas või lunastamine	-190	-190
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-19 239	-19 239
31.12.2015	383	383
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	383	383
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	383	383
Müük müügihinnas või lunastamine	-1	-1
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-382	-382
31.12.2016	0	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 302 462	1 302 462
Akumuleeritud kulum	-152 487	-152 487
Jääkmaksumus	1 149 975	1 149 975
Müügid	-505 204	-505 204
Muud muutused	-644 771	-644 771
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Ostud ja parendused	16 540
31.12.2016	16 540

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	451	77 060
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	67	9 700
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 210 000

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014								
Soetusmaksumus	544 138	900 440	17 948	15 465	24 330	57 743	78 892	1 581 213
Akumuleeritud kulum	-93 863	-355 057	-4 567	-12 343	-20 355	-37 265	-70 183	-556 368
Jääkmaksumus	450 275	545 383	13 381	3 122	3 975	20 478	8 709	1 024 845
Ostud ja parendused	0	0	27 184	7 234	0	34 418	7 625	42 043
Amortisatsioonikulu	0	-25 496	-10 214	-3 218	-2 444	-15 876	-4 464	-45 836
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	-136	-136	-159	-295
Muud muutused	0	0	0	0	0	0	-326	-326
31.12.2015								
Soetusmaksumus	544 138	900 440	45 132	11 233	13 325	69 690	83 822	1 598 090
Akumuleeritud kulum	-93 863	-380 553	-14 781	-4 095	-11 930	-30 806	-72 437	-577 659
Jääkmaksumus	450 275	519 887	30 351	7 138	1 395	38 884	11 385	1 020 431
Ostud ja parendused	0	0	19 437	1 700	1 082	22 219	2 256	24 475
Amortisatsioonikulu	0	-25 498	-17 813	-3 672	-682	-22 167	-5 055	-52 720
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	-108	0	-108	0	-108
Müügid	0	0	-1 465	0	0	-1 465	0	-1 465
Muud muutused	0	0	0	0	-395	-395	0	-395
31.12.2016								
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
Jääkmaksumus	450 275	494 389	30 510	5 058	1 400	36 968	8 586	990 218

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2016	2015
Masinad ja seadmed	208	0
Transpordivahendid	208	0
Kokku	208	0

2016. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 2 100 eurot.

2016. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud materiaalsed põhivara (arvutid ja arvutisüsteemid) soetusmaksumuses 1 664 eurot ja seoses Läti ettevõtete vara bilansist maha kandmisega kanti maha Muid masinad ja seadmeid soetusmaksumuses 7 537 ja jääkmaksumusega 395

eurot.

2015. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud materiaalsed põhivara soetusmaksumuses 23 895 eurot, mis jagunes põhivara liikide lõikes järgmiselt: arvutid ja arvutisüsteemid 11 466, muud masinad ja seadmed 11 005 ja muu materiaalne põhivara 1 124.

2015. aastal läks seoses ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ müügiga bilansist välja nimetatud ettevõttele kuulunud muu materiaalne põhivara soetusmaksumusega 1 271 eurot. Vastava tehinguga välja läinud vara jääkmaksumus on kajastatud real "Muud muutused".

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	6 391	6 391
Akumuleeritud kulum	0	-5 148	-5 148
Jääkmaksumus	0	1 243	1 243
Ostud ja parendused	1 173	0	1 173
Amortisatsioonikulu	-196	-1 243	-1 439
Muud muutused	-977	0	-977
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	15 500	0	15 500
Amortisatsioonikulu	-2 325	0	-2 325
31.12.2016			
Soetusmaksumus	15 500	0	15 500
Akumuleeritud kulum	-2 325	0	-2 325
Jääkmaksumus	13 175	0	13 175

2015. aastal kanti maha täielikult amortiseeritud immateriaalne põhivara soetusmaksumusega 6391 €.

Seoses Realia Investeeringute OÜ osade müügist tingitud ümberklassifitseerimisega tütarettevõttest sidusettevõtteks kanti bilansist välja nimetatud ettevõtte omanduses olev arvutitarkvara soetusmaksumusega 1 173 ja jääkmaksumusega 977 eurot.

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	451	77 060
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	2 488	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	16 540	0
Kokku	16 540	0

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	96 156	101 434
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	54 287	55 111
1-5 aasta jooksul	72 436	75 670

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	497 750	50 181	447 569	0	1,9% + 6 kuu euribor	EUR	25.02.2019
Pikaajalised laenud kokku	497 750	50 181	447 569	0			
Laenukohustised kokku	497 750	50 181	447 569	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	542 465	542 465	0	0	1,9% + 6 kuu euribor	EUR	25.02.2016
Pikaajalised laenud kokku	542 465	542 465	0	0			
Muud laenukohustised							
Tegev- ja kõrgema juhtkonna kontrolli all olevatelt ettevõtetelt saadud laenud	1 606	1 606	0	0			
Vähemusosanikelt saadud laenud	19 488	19 488	0	0			
Muud laenukohustised kokku	21 094	21 094	0	0			
Laenukohustised kokku	563 559	563 559	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	450 275	450 275
Ehitised	392 596	415 061
Kokku	842 871	865 336

AS Swedbank kasuks on seatud hüpoteek summas 1,71 miljonit eurot.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	332 400	332 400	0	0	15
Võlad töövõtjatele	95 128	95 128	0	0	16
Maksuvõlad	112 715	112 715	0	0	6
Muud võlad	8 422	8 422	0	0	
Muud viitvõlad	8 422	8 422	0	0	
Saadud ettemaksed	12 762	12 762	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	2 253	2 253	0	0	
Muud saadud ettemaksed	10 509	10 509	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	194 999	194 999	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	460	460	0	0	
Opsioonilepingu tagatisraha	18 000	0	18 000	0	
Muud kohustused	2 494	2 494	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	777 380	759 380	18 000	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	336 700	336 700	0	0	15
Võlad töövõtjatele	73 672	73 672	0	0	16
Maksuvõlad	94 380	94 380	0	0	6
Muud võlad	2 599	2 599	0	0	
Muud viitvõlad	2 599	2 599	0	0	
Saadud ettemaksed	25 120	25 120	0	0	
Muud saadud ettemaksed	25 120	25 120	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	217 504	217 504	0	0	
Opsioonilepingu tagatisraha	18 000	0	18 000	0	
Muud kohustused	3 103	3 103	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	771 078	753 078	18 000	0	

Lisa 15 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tarnijatele tasumata arved	226 968	233 827
Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele	89 766	96 566
Sidusettevõtjate tasumata arved	0	550
Muudele seotud isikutele tasumata arved	15 666	5 757
Kokku võlad tarnijatele	332 400	336 700

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	57 708	45 250
Puhkusetasude kohustis	37 420	28 422
Kokku võlad töövõtjatele	95 128	73 672

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 230 076	1 209 778
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	307 519	302 445
Kokku tingimuslikud kohustised	1 537 595	1 512 223

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	6 000	6 000
Osade arv (tk)	3	5
Osade suurused		
31.12.2016		
Osa 1: 2 443		
Osa 2: 2 220		
Osa 3: 1 337		
31.12.2015		
Osa 1: 2 400		
Osa 2: 1 782		
Osa 3: 1 320		
Osa 4: 438		
Osa 5: 60		

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 042 661	4 413 510
Läti	0	165 147
Soome	0	150
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 042 661	4 578 807
Kokku müügitulu	4 042 661	4 578 807
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara maaklerteenus	1 837 901	2 023 946
Kinnisvara hindamisteenus	758 076	775 765
Kinnisvaraturu analüüside koostamine	550	600
Kinnisvara haldus	220 247	276 835
Kinnisvara hooldus	217 567	201 976
Hoonete üldpuhastus	469 330	389 168
Heakorrateenused	414 418	325 819
Remonditööd	8 888	5 987
Kinnisvara üüritulu	451	77 060
Kinnisvara müük	0	356 200
Raamatupidamisteenused	108 423	97 584
Juriidiline nõustamine	2 963	1 629
Kindlustuslepingute vahendamine	602	2 904
Juhtimisteenused	0	37 081
Muud teenused	3 245	6 253
Kokku müügitulu	4 042 661	4 578 807

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

	2016	2015	Lisa nr
Tooraine ja materjal	99 948	110 735	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	2 663	0	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	304 455	
Energia	38 688	36 885	
Elektrienergia	0	530	
Soojusenergia	23	113	
Kütus	38 665	36 242	
Alltöövõtutööd	1 519 049	1 740 078	
Transpordikulud	71 121	53 072	
Üür ja rent	14 394	19 825	
Mitmesugused bürookulud	21 488	11 045	
Koolituskulud	10 047	16 623	
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	480	
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	5 828	-13 080	
Tööjõukulud	912 310	706 476	23
Amortisatsioonikulu	18 756	11 567	10
Kulu varade väärtuse langusest	0	136	10
Muud kinnisvaraobjektide haldamise kulud	282	6 553	
Kinnisvaraobjektide müügikulud	0	2 987	
Kaubamärgi kasutamise tasud	76 190	86 685	
Muud	15 504	14 077	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 806 268	3 108 599	

Lisa 21 Turustuskulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	4 049	4 707	
Transpordikulud	1 148	804	
Koolituskulud	4 242	128	
Riiklikud ja kohalikud maksud	45 359	38 896	
Tööjõukulud	53 496	65 272	23
Amortisatsioonikulu	2 325	0	11
Reklaami valmistamise ja levitamise kulud	264 548	265 569	
Alltöövõtu kulu	23 916	21 737	
Muud	22 808	102 374	
Kokku turustuskulud	421 891	499 487	

Lisa 22 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	77 713	76 902	
Energia	19 738	19 877	
Elektrienergia	14 571	12 474	
Soojusenergia	5 167	5 159	
Kütus	0	2 244	
Veevarustusteenused	1 270	1 269	
Transpordikulud	2 936	6 265	
Mitmesugused bürookulud	162 608	161 362	
Lähetuskulud	762	3 430	
Koolituskulud	2 399	725	
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 184	8 582	
Tööjõukulud	139 833	138 889	23
Amortisatsioonikulu	33 964	35 708	10
Kulu varade väärtuse langusest	108	159	
Muud	29 927	58 900	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine jne	300 867	344 959	
Kokku üldhalduskulud	775 309	857 027	

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	823 456	675 733
Sotsiaalmaksud	282 183	234 904
Kokku tööjõukulud	1 105 639	910 637
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	73	82
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	115	135
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	16	11
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	0

Lisa 24 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	154 796
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 505	16 389
Kasum sõiduvahendi kasutusrendi lõpetamisest	6 106	0
Töötukassa poolt tasutud toetused	3 409	1 792
Laekunud pankrotijaotis	0	14 699
Muud	15 137	6 953
Kokku muud äritulud	30 157	194 629

Lisa 25 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	1 256	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 312	1 668
Muud	7 830	5 681
Kokku muud ärikulud	11 398	7 349

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	50 000	12 500	0	0
Eesti	50 000	12 500	0	0
Kokku	50 000	12 500	0	0

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ZR Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	52 419	2 355	232	1 313
Sidusettevõtjad	231 527	0	163 415	550
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 217	0	23 932
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	166 001	9 094	118 896	1 606

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Lühiajaline laen	52 000	0	1,5%	EUR	11.10.2017
Sidusettevõtjad					
Lühiajalised investeerimislaenud	559 569	494 452	10%	EUR	erinevad tähtajad
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	0	69 000	3%	EUR	31.12.2017
Laen 2	87 000	0	3%	EUR	10.03.2017
Laen 3	45 306	0	7,5%	EUR	06.07.2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Lühiajaline laen	0	20 000	0	0		EUR	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laenud Lätis	460	0	2 673	1 583		EUR	
Lühiajalised investeerimislaenud	0	3 000	15 000	15 000	10%	EUR	Erinevad tähtajad
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laen 1	0	86 000	0	0	3%	EUR	17.12.2016
Lühiajalised investeerimislaenud	0	0	98 140	230 030	erinevad intressid	EUR	erinevad tähtajad

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	81 920	5 703	88 015	18 365
Sidusettevõtjad	12 994	223	12 478	2 904
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 597	0	160 905	2 215
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 428	0	118 802	37 569

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	11 811	0

2015. aastal ei arvestanud ettevõtte tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	276 318	139 910
Nõuded ja ettemaksed	216 120	40 251
Kokku käibevarad	492 438	180 161
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	132 082	420 620
Nõuded ja ettemaksed	45 306	0
Kokku põhivarad	177 388	420 620
Kokku varad	669 826	600 781
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	350 000	0
Võlad ja ettemaksed	47 504	13 877
Kokku lühiajalised kohustised	397 504	13 877
Kokku kohustised	397 504	13 877
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000
Kohustuslik reservkapital	600	600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	530 304	582 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-264 582	-1 735
Kokku omakapital	272 322	586 904
Kokku kohustised ja omakapital	669 826	600 781

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	270 664	130 081
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-242 713	-96 484
Brutokasum (-kahjum)	27 951	33 597
Turustuskulud	0	-1 500
Üldhalduskulud	-37 073	-5 094
Muud ärikulud	0	-43
Kokku ärikasum (-kahjum)	-9 122	26 960
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-245 406	-10 564
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-10 007	27 564
Intressitulud	7 251	279
Intressikulud	-7 298	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	-45 974
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-264 582	-1 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-264 582	-1 735

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	304 307	146 802
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-130 731	-67 547
Väljamaksed töötajatele	-144 499	-34 014
Laekunud intressid	15	13
Muud rahavood äritegevusest	-31 322	-12 490
Kokku rahavood äritegevusest	-2 230	32 764
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-16 000	-2 535
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	15 939
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-875	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-360 000	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	360 000	0
Antud laenud	-369 552	-50 000
Antud laenude tagasimaksed	148 752	50 000
Laekunud intressid	1 548	266
Laekunud dividendid	50 000	0
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-100	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-186 226	13 670
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	365 000	50 200
Saadud laenude tagasimaksed	-15 000	-50 200
Makstud intressid	-136	0
Makstud dividendid	-50 000	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	25 000	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-25 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	324 864	-25 000
Kokku rahavood	136 408	21 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	139 910	118 476
Raha ja raha ekvivalentide muutus	136 408	21 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	276 318	139 910

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	6 391	639	581 609	588 639
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 735	-1 735
Emiteeritud osakapital	-391	0	391	0
Muutused reservides	0	-39	39	0
31.12.2015	6 000	600	580 304	586 904
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-390 872	-390 872
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	1 359 284	1 359 284
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	6 000	600	1 548 716	1 555 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-264 582	-264 582
Väljakuulutatud dividendid			-50 000	-50 000
31.12.2016	6 000	600	265 722	272 322
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-111 467	-111 467
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 383 340	1 383 340
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	6 000	600	1 537 595	1 544 195

Lisa 32 Sündmused pärast bilansipäeva

Realia Group OÜ jagunes seisuga 01.01.2017 kaheks ettevõtteks Realia Group OÜ ja Reparo Grupp OÜ. Jagunemise käigus läksid Reparo Grupp OÜ bilanssi Realia Group tütarettevõtted T16 OÜ ja Realia Finants OÜ ja osa Realia Group OÜ poolt antud laenudest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2017

REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	16.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

REALIA GROUP OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud REALIA GROUP OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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 hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie 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 arvamusele. 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 arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeaudiitori number 605

Osaühing Kann & Smirnov Audiitorid

Auditiorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

16.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	16.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 462 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 372
Kokku	1 537 595
Jaotamine	
Dividendideks	70 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 467 595
Kokku	1 537 595

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	133788	49.43%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	80400	29.70%	Ei
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	28858	10.66%	Ei
Muud juriidilised toimingud	69109	25200	9.31%	Ei

Sidevahendid

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