

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: REALIA GROUP OÜ

registrikood: 11608791

tänavaja/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6103900

faks: +372 6103901

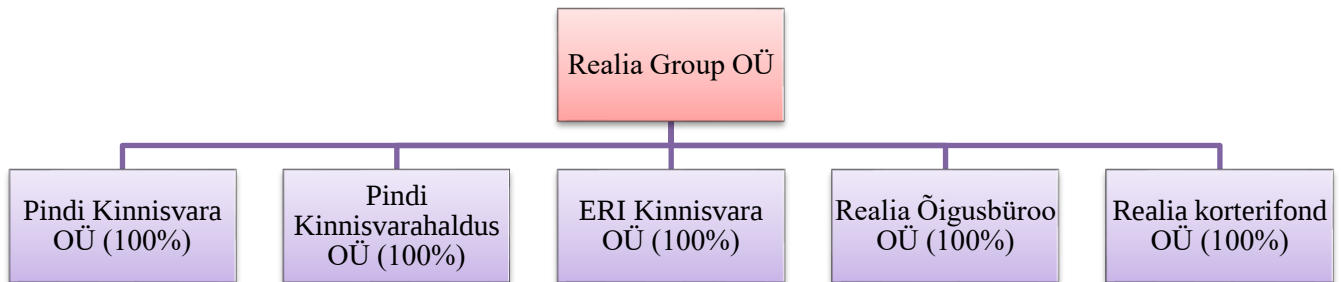
e-posti aadress: tallinn@pindi.ee

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

Tegevusaruanne

Realia kontserni emaettevõtte on asutatud 10.03.2009. Kontserni kuuluvad ettevõtted on turul tegutsenud üle 20 aasta. Realia kontserni struktuur seisuga 31. detsember 2017 oli järgmine:



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

01. jaanuaril 2017. aastal jagunes Realia Group OÜ kaheks ettevõtteks: Realia Group OÜ ja Reparo Grupp OÜ (14302644). Jagunemise käigus vähenes Realia Group OÜ konsolideeritud bilansimaht kokku 1 231 035 euro ulatuses. Detailsem jagunemise mõju aruandele on kirjeldatud aruande lisades.

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. Realia kontserni kui ühe turuliidri eesmärgiks 2017. aastal oli turuosa säilitamine ja ettevõttesisene intensiivne areng.

2017. aasta peamiseks märksõnadeks olid:

- 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.

2018. 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	2017	2016	Valem
Müügitulu (Euro)	4 878 796	4 042 661	
Puhaskasum (Euro)	186 115	82 344	
Käibe kasv (%)	20,7	-11,7	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	126,0	-37,3	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	27,5	30,6	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	3,8	2,0	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Rahakäibe määr (%)	5,3	3,0	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,0	2,1	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	0,3	0,1	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	11,7	2,9	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	32,6	5,3	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	563 085	942 992	3
Nõuded ja ettemaksed	478 188	790 479	4
Kokku käibevarad	1 041 273	1 733 471	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	124 028	20 615	7
Finantsinvesteeringud	57 800	0	8
Nõuded ja ettemaksed	192 000	45 306	4
Kinnisvarainvesteeringud	25 598	16 540	9
Materiaalsed põhivarad	139 969	990 218	10
Immateriaalsed põhivarad	10 075	13 175	11
Kokku põhivarad	549 470	1 085 854	
Kokku varad	1 590 743	2 819 325	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	119 175	50 181	13
Võlad ja ettemaksed	883 273	759 380	14
Kokku lühiajalised kohustised	1 002 448	809 561	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	447 569	13
Võlad ja ettemaksed	18 000	18 000	14
Kokku pikaajalised kohustised	18 000	465 569	
Kokku kohustised	1 020 448	1 275 130	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000	18
Kohustuslik reservkapital	600	600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	377 580	1 462 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 115	75 372	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	570 295	1 544 195	
Kokku omakapital	570 295	1 544 195	
Kokku kohustised ja omakapital	1 590 743	2 819 325	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	4 878 796	4 042 661	19
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 537 064	-2 806 268	20
Brutokasum (-kahjum)	1 341 732	1 236 393	
Turustuskulud	-496 622	-421 891	21
Üldhalduskulud	-752 704	-775 309	22
Muud äritulud	9 205	30 157	24
Muud ärikulud	-5 526	-11 398	25
Ärikasum (kahjum)	96 085	57 952	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	34 860	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	103 413	-10 006	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18 288	0	
Intressitulud	11 370	26 825	
Intressikulud	-13 441	-14 405	
Muud finantstulud ja -kulud	-12 100	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	203 615	95 226	
Tulumaks	-17 500	-12 500	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 115	82 726	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	186 115	75 372	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	6 972	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	7 661 770	6 449 661	
Muud äritegevuse tulude laekumised	5 253	20 687	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-5 400 518	-4 834 504	
Väljamaksed töötajatele	-1 450 562	-1 085 526	
Laekunud intressid	50	35	
Muud rahavood äritegevusest	-558 618	-429 627	
Kokku rahavood äritegevusest	257 375	120 726	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-30 060	-46 045	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	4 500	250	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 058	-16 540	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-875	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	2	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-293 000	-360 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	360 001	
Antud laenud	-326 819	-786 889	
Antud laenude tagasimaksed	126 422	577 852	
Laekunud intressid	5 116	11 624	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-44 028	-2 751	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-566 927	-263 371	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	182 175	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-144 712	-44 714	
Makstud intressid	-20 318	-14 725	
Makstud dividendid	-70 000	-50 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-17 500	-12 500	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	522 750	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-497 750	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-70 355	-96 939	
Kokku rahavood	-379 907	-239 584	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	942 992	1 182 576	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-379 907	-239 584	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	563 085	942 992	3

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			186 115	0	186 115
Väljakuulutatud dividendid			-70 000	0	-70 000
Muud muutused omakapitalis			-1 090 015	0	-1 090 015
31.12.2017	6 000	600	563 695	0	570 295

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 (emettevõtte) ning tema tütarettevõtete finantsnäitajad. Kontserni struktuur on esitatud tegevusaruandes.

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

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

Raha

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

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

Finantsinvesteeringud

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse soetusmaksumuses.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende 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 „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

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

Emettevõtte 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 rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulud) 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 müügi korraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üüri lepingu 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 kaupasid.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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
14152305	T16 OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	0
14152334	Realia Finants OÜ	Eesti	Investeerimine finantsvahenditesse	100	0
40103178068	SIA Smiletown	Läti	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	80.01	0
40103469053	SIA Realia Property	Läti	Kinnisvarabüroode tegevus	80	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
ERI Kinnisvara OÜ	23 799	0	14 916	0	38 715
Pindi Kinnisvara OÜ	141 478	-70 000	52 433	0	123 911
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	193 565	0	-16 948	0	176 617
Realia Õigusbüroo OÜ	7 798	0	1 793	0	9 591
Realia korterifond OÜ	2 179	0	1 572	0	3 751
T16 OÜ	346 875	0	0	-346 875	0
Realia Finants OÜ	669 903	0	0	-669 903	0
SIA Smiletown	0	0	0	0	0
SIA Realia Property	0	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 385 597	-70 000	53 766	-1 016 778	352 585

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
SIA Smiletown	80.01		
SIA Realia Property	80		

01.01.2017 toimunud Realia Group OÜ jagunemisega läksid bilansist välja T16 OÜ ja Realia Finants OÜ.

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha	11 733	6 920
Arvelduskontod	551 352	936 072
Kokku raha	563 085	942 992

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	670 188	478 188	192 000	0	

	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	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	324 075	350 417
Ostjate tasumata arved	217 797	250 479
Nõuded valitsemismajade korteriomanike vastu	104 931	99 688
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	1 347	250
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 750	-30 172
Kokku nõuded ostjate vastu	310 325	320 245

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		33		143
Käibemaks		25 341		37 710
Üksikisiku tulumaks		28 820		22 019
Sotsiaalmaks		65 027		47 571
Kohustuslik kogumispension		2 710		2 031
Töötuskindlustusmaksed		4 528		3 241
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	208	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	3 000		3 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 208	126 459	3 000	112 715

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Realia Investeeringud OÜ	20 095	-7 168	12 927
Arenduspartner OÜ	520	110 581	111 101
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	20 615	103 413	124 028

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	0	
Soetamine	57 800	57 800
31.12.2017	57 800	57 800
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	57 800	57 800

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Ostud ja parendused	16 540
31.12.2016	16 540
Ostud ja parendused	9 058
31.12.2017	25 598

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 428	451
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 175	67

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
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
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
31.12.2017								
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
Jääkmaksumus	0	98 761	23 597	1 992	8 148	33 737	7 471	139 969

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	3 750	208
Transpordi- vahendid	3 750	208
Kokku	3 750	208

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.

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 masinaid ja seadmeid soetusmaksumuses 7 537 ja jääkmaksumusega 395 eurot.

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	15 500	15 500
Amortisatsioonikulu	-2 325	-2 325
31.12.2016		
Soetusmaksumus	15 500	15 500
Akumuleeritud kulum	-2 325	-2 325
Jääkmaksumus	13 175	13 175
Amortisatsioonikulu	-3 100	-3 100
31.12.2017		
Soetusmaksumus	15 500	15 500
Akumuleeritud kulum	-5 425	-5 425
Jääkmaksumus	10 075	10 075

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	5 428	451
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016

12 kuu jooksul	3 699	2 488
1-5 aasta jooksul	130	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	25 598	16 540
Kokku	25 598	16 540

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	170 865	96 156
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	127 329	54 287
1-5 aasta jooksul	270 197	72 436

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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
Muud laenukohustised kokku	119 175	119 175	0	0			
Laenukohustised kokku	119 175	119 175	0	0			
	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	0	450 275
Ehitised	0	392 596
Kokku	0	842 871

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	901 273	883 273	18 000	0	

	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	

Lisa 15 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tarnijatele tasumata arved	241 232	226 968
Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele	109 791	89 766
Muudele seotud isikutele tasumata arved	7 251	15 666
Kokku võlad tarnijatele	358 274	332 400

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	81 559	57 708
Puhkusetasude kohustis	49 725	37 420
Kokku võlad töövõtjatele	131 284	95 128

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	450 956	1 230 076
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	112 739	307 519
Kokku tingimuslikud kohustised	563 695	1 537 595

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	6 000	6 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade suurused		
Osa 1: 2 443		
Osa 2: 2 220		
Osa 3: 1 337		

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 878 796	4 042 661
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 878 796	4 042 661
Kokku müügitulu	4 878 796	4 042 661
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara maakleriteenus	2 232 341	1 837 901
Kinnisvara hindamisteenus	889 288	758 076
Kinnisvaraturu analüüside koostamine	0	550
Kinnisvara haldus	236 536	220 247
Kinnisvara hooldus	272 712	217 567
Hoonete üldpuhastus	621 230	469 330
Heakorrateenused	496 379	414 418
Remonditööd	1 457	8 888
Kinnisvara üüritulu	5 428	451
Raamatupidamisteenused	110 227	108 423
Juriidiline nõustamine	2 167	2 963
Kindlustuslepingute vahendamine	6 067	602
Muud teenused	4 964	3 245
Kokku müügitulu	4 878 796	4 042 661

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

	2017	2016
Tooraine ja materjal	85 508	99 948
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	2 663
Energia	45 094	38 688
Soojusenergia	0	23
Kütus	45 094	38 665
Alltöövõtutööd	1 779 006	1 519 049
Transpordikulud	81 174	71 121
Üür ja rent	7 588	14 394
Mitmesugused bürookulud	22 343	21 488
Koolituskulud	12 002	10 047
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 955	5 828
Tööjõukulud	1 295 708	912 310
Amortisatsioonikulu	21 339	18 756
Muud kinnisvaraobjektide haldamise kulud	1 175	282
Kaubamärgi kasutamise tasud	164 096	76 190
Muud	23 986	15 504
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	3 537 064	2 806 268

Lisa 21 Turustuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	3 117	4 049
Transpordikulud	1 066	1 148
Koolituskulud	7 747	4 242
Riiklikud ja kohalikud maksud	72 491	45 359
Tööjõukulud	51 995	53 496
Amortisatsioonikulu	3 100	2 325
Reklaami valmistamise ja levitamise kulud	314 203	264 548
Alltöövõtu kulu	24 940	23 916
Muud	17 963	22 808
Kokku turustuskulud	496 622	421 891

Lisa 22 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	160 160	77 713
Energia	19 864	19 738
Elektrienergia	14 602	14 571
Soojusenergia	5 262	5 167
Veevarustusteenused	1 191	1 270
Transpordikulud	2 565	2 936
Mitmesugused bürookulud	115 407	162 608
Lähetuskulud	3 128	762
Koolituskulud	9 631	2 399
Riiklikud ja kohalikud maksud	531	3 184
Tööjõukulud	136 815	139 833
Amortisatsioonikulu	9 829	33 964
Kulu varade väärtuse langusest	251	108
Muud	16 829	29 927
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine jne	276 503	300 867
Kokku üldhalduskulud	752 704	775 309

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 107 003	823 456
Sotsiaalmaksud	377 515	282 183
Kokku tööjõukulud	1 484 518	1 105 639
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	101	73
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	136	115
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	19	16
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 24 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1 507	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 132	5 505
Kasum sõiduvahendi kasutusrendi lõpetamisest	0	6 106
Töötukassa poolt tasutud toetused	3 830	3 409
Muud	1 736	15 137
Kokku muud äritulud	9 205	30 157

Lisa 25 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	0	1 256
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 393	2 312
Muud	133	7 830
Kokku muud ärikulud	5 526	11 398

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	70 000	17 500	50 000	12 500
Eesti	70 000	17 500	50 000	12 500
Kokku	70 000	17 500	50 000	12 500

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	ZR Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	72 934	557	52 419	2 355
Sidusettevõtjad	1 041	120 034	231 527	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 741	4 213	0	4 217
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	203 049	2 481	166 001	9 094

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	2,437%	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 investeerimislaua loovutamise	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

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 ettevõtted					
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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	86 837	11 373	81 920	5 703
Sidusettevõtjad	3	343	12 994	223
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	39 453	0	43 597	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	261 187	10 159	91 428	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	7 900	11 811

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 849	276 318
Nõuded ja ettemaksed	179 794	216 120
Kokku käibevarad	183 643	492 438
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	230 495	132 082
Finantsinvesteeringud	57 800	0
Nõuded ja ettemaksed	192 000	45 306
Kokku põhivarad	480 295	177 388
Kokku varad	663 938	669 826
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	274 175	350 000
Võlad ja ettemaksed	65 586	47 504
Kokku lühiajalised kohustised	339 761	397 504
Kokku kohustised	339 761	397 504
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000
Kohustuslik reservkapital	600	600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 485	530 304
Aruandeaasta kasum (kahjum)	200 092	-264 582
Kokku omakapital	324 177	272 322
Kokku kohustised ja omakapital	663 938	669 826

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	404 527	270 664
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-359 329	-242 713
Brutokasum (-kahjum)	45 198	27 951
Üldhalduskulud	-26 756	-37 073
Kokku ärikasum (-kahjum)	18 442	-9 122
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	70 000	-245 406
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	103 413	-10 007
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18 288	0
Intressitulud	13 430	7 251
Intressikulud	-11 381	-7 298
Muud finantstulud ja -kulud	-12 100	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	200 092	-264 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	200 092	-264 582

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	478 566	304 307
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-217 741	-130 731
Väljamaksed töötajatele	-196 152	-144 499
Laekunud intressid	5	15
Muud rahavood äritegevusest	-44 021	-31 322
Kokku rahavood äritegevusest	20 657	-2 230
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-16 000
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-875
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-293 000	-360 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	360 000
Antud laenud	-303 694	-369 552
Antud laenude tagasimaksed	120 297	148 752
Laekunud intressid	7 757	1 548
Laekunud dividendid	70 000	50 000
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-3	-100
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-398 643	-186 226
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	337 175	365 000
Saadud laenude tagasimaksed	-144 712	-15 000
Makstud intressid	-16 946	-136
Makstud dividendid	-70 000	-50 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	25 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	105 517	324 864
Kokku rahavood	-272 469	136 408
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	276 318	139 910
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-272 469	136 408
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 849	276 318

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	6 000	600	580 304	586 904
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			200 092	200 092
Väljakuulutatud dividendid			-70 000	-70 000
Muud muutused omakapitalis			-78 237	-78 237
31.12.2017	6 000	600	317 577	324 177
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-106 467	-106 467
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			352 585	352 585
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	6 000	600	563 695	570 295

Lisa 32 Jagunemise mõju bilansile

01. jaanuaril 2017 jagunes ettevõtte kaheks ettevõtteks: Realia Group OÜ (11608791) ja Reparo Grupp OÜ (14302644).

Jagunemise käigus toimusid Realia Group OÜ konsolideeritud bilansi mahus järgmised muutused:

Raha: -44 025

Nõuded ostjate vastu: +793

Lanunõuded: -323 923

Intressinõuded: -20 893

Ettemaksed: -116

Maa: -450 275

Ehitised: -392 596

Varad kokku: -1 231 035

Laenukohustused: -147 750
Võlad tarnijatele: +738
Maksuvõlad: -1 171
Intressivõlad: +7 163
Jaotamata kasum: -1 090 015
Kokku kohusutsed ja omakapital: -1 231 035

Jagunemise käigus vähenes Realia Group OÜ konsolideerimata bilansi maht järgnevalt:

Lanunõuded: 73 000
Intressinõuded: 237
Tütaretevõtted: 5 000
Varad kokku: 78 237

Jaotamata kasum: 78 237
Kokku kohusutsed ja omakapital: 78 237

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2018

REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	20.06.2018

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 31.12.2017 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 31.12.2017 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 arvestusekspertide 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 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 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 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 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 arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslike 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 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

Auditioretevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

20.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	20.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	377 580
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 115
Kokku	563 695
Jaotamine	
Dividendideks	96 839
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	466 856
Kokku	563 695

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	246483	60.93%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	83880	20.74%	Ei
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	43465	10.74%	Ei
Muud juriidilised toimingud	69109	28980	7.16%	Ei

Sidevahendid

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