

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ RealWAY

registrikood: 10955906

tänav a nimi, Toompuiestee 37

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

telefon: +372 6310000

faks: +372 6310001

e-posti aadress: info@gogroup.ee

veebilehe aadress: www.gogroup.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ RealWAY põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja kinnisvaraprojektide arendamine. Ettevõtte osa omanik on OÜ Moonrider ja Go Group AS. Ettevõtte asutati 2003. aastal ja alustas majandustegevust 2005.aastal, samal aastal renoveeriti Reisikeskus Balti jaam ja ehitati Balti jaamaga klaasgalerii kaudu ühendatud turistiklassihotell Go Hotell Shnelli.

Eelnevatest perioodidest asuvad Balti jaama hoones AS GoTravel, AS GoRail, AS GoBus, OÜ GoHotels ja AS Go Group peakontorid. Samuti mitmete Go Group ja Moonrider kontserni kuuluvate ettevõtete bürooruumid. 2017 majandusaastal jätkas ettevõtte põhitegevusalal.

Lõpetati suuremahulised rekonstrueerimistööd Balti jaama ostupaviljonis, vahetati tehnovõrgud, korrastati ümbrust. Lõpliku kontseptsiooni väljatöötamise ajaks võetud renoveeritud paviljon kasutusele ühekordsete ürituste läbiviimiseks. Aasta jooksul toimus 47 erinevat üritust alates avalikest kontsertidest ja laatadest kuni Balti riikide peaministrite ja NATO kohtumisteni.

Tartus jätkati Ringtee 25 büroohoone täieliku renoveerimisega, et muuta hoone kaasaja tingimustele vastavaks ja rajati Jalaka 77 uus 3000m² remondi töökoja hoone.

Ettevõttel ei olnud personalikulusid, kinnisvara haldamiseks vajalikud teenused on sisse ostetud alltöövõtuna. Ettevõtte juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Aasta	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(1)	1,64	0,63
Omakapital varadest(2)	0,50	0,50
Omakapital võlakohustustest(3)	1,02	1,00
Tulukuse näitajad		
Puhaskasumi marginaal(4)	0,37	0,88
Ärikasumi marginaal(5)	0,54	1,03
Varade tootlus(6)	0,04	0,08
Varade tulukus(7)	0,10	0,14
Omakapitali tootlus(8)	0,07	0,16

Suhtarvude selgitused

(1) Lühiajalise kohustuse kattekordaja=käibevarad/lühiajalised kohustused

(2) Omakapital varadest=omakapital/varad kokku

(3) Omakapital võlakohustustest= omakapital/(lühiajalised võlakohustused+pikaajalised võlakohustused)

(4)Puhaskasumi marginaal=puhaskasum/müügitulu

(5)Ärikasumi marginaal=ärikasum/müügitulu

(6) Varade tootlus(ROA)=puhaskasum/aasta keskmised koguvard

(7) Varade tulukus=müügitulu+muud äritulud/aasta keskmised koguvard

(8) Omakapitali tootlus(ROE)=kasum/aasta keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4	3	2
Nõuded ja ettemaksed	2 486 583	805 846	3
Kokku käibevarad	2 486 587	805 849	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	212 500	212 500	5
Nõuded ja ettemaksed	0	1 440 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	35 527 000	33 377 000	6
Materiaalsed põhivarad	45 722	54 965	
Kokku põhivarad	35 785 222	35 084 465	
Kokku varad	38 271 809	35 890 314	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	955 460	742 680	8
Võlad ja ettemaksed	557 433	539 032	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 512 893	1 281 712	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 375 135	15 624 014	8
Võlad ja ettemaksed	1 070 100	1 070 100	9
Kokku pikaajalised kohustised	17 445 235	16 694 114	
Kokku kohustised	18 958 128	17 975 826	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 610	2 610	11
Ülekurss	252 059	252 059	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 659 563	14 805 993	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 399 193	2 853 570	
Kokku omakapital	19 313 681	17 914 488	
Kokku kohustised ja omakapital	38 271 809	35 890 314	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	3 764 539	3 241 992	12
Muud äritulud	65	1 639 524	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 490 414	-1 148 348	14
Mitmesugused tegevuskulud	-156 720	-113 527	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 358	-8 792	
Muud ärikulud	-75 967	-257 054	
Ärikasum (kahjum)	2 034 145	3 353 795	
Intressitulud	7 054	13 646	
Intressikulud	-638 506	-498 671	17
Muud finantstulud ja -kulud	-3 500	-15 200	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 399 193	2 853 570	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 399 193	2 853 570	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 034 145	3 353 795	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 358	8 792	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	1 885	0	
Muud korrigeerimised	22 109	211 707	6
Kokku korrigeerimised	31 352	220 499	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	409 088	-345 355	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	73 374	274 128	9
Makstud intressid	-642 006	-475 571	17
Kokku rahavood äritegevusest	1 905 953	3 027 496	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 279 109	-4 131 436	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	107 000	0	6
Antud laenud	-704 799	0	3
Antud laenude tagasimaksed	0	1 003 525	
Laekunud intressid	7 054	14 416	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 869 854	-3 113 495	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 742 045	757 955	8
Saadud laenude tagasimaksed	-778 143	-671 954	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	963 902	86 001	
Kokku rahavood	1	2	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3	1	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1	2	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4	3	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 610	252 059	256	14 805 993	15 060 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		2 853 570	2 853 570
31.12.2016	2 610	252 059	256	17 659 563	17 914 488
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 399 193	1 399 193
31.12.2017	2 610	252 059	256	19 058 756	19 313 681

Täpsem informatsioon osakapitalikirjete kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ RealWAY (edaspidi: ettevõte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus. Pangakontodel olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikonto, mille moodustavad Go Group AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikontode haldaja Swedbank AS ja Danske Bank AS Eesti filiaalis on Go Group AS. Kontsernikontode haldaja poolt kehtestatud limiitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering tütarettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses §29 sätestatust on OÜ RealWAY vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamisest, kuna tema osadega esindatud hääletest 100% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele Moonrider OÜ, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. OÜ RealWAY on perioodi majandusaasta aruande koostamisel kasutanud eelnevalt mainitud vabastust, seega on majandusaasta aruandes investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsiooninormide vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2 – 8 % aastas;
- Muud masinad ja seadmed 7 – 40 % aastas;
- Muu inventar ja IT-seadmed 10 – 40 % aastas.

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisenä.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest,

millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. tütarettevõtted;
- c. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontodel	4	3
Kokku raha	4	3

Kontsernikontol olev raha on kajastatud nõuete hulgas (vaata lisa 3).

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	273 231	273 231	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 103 141	1 103 141	0	18
Muud nõuded	1 100 928	1 100 928	0	
Intressinõuded	928	928	0	
Viitlaekumised	1 100 000	1 100 000	0	18
Ettemaksed	9 283	9 283	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 486 583	2 486 583	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	236 425	236 425	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	398 342	398 342	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	54 973	54 973	0	
Muud nõuded	1 541 127	101 127	1 440 000	
Intressinõuded	354	354	0	
Viitlaekumised	1 540 773	100 773	1 440 000	18
Ettemaksed	14 979	14 979	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 245 846	805 846	1 440 000	

Seotud osapoolte nõuetena on kajastatud jooksvad rahalised vahendid kontsernikontol, intressimäär 1% aastas, alusvaluuta on euro. Viitlaekumiste hulgas on kajastatud nõue (tähtaeg 2018.a.) kinnisvarainvesteeringu müügist seotud osapoole vastu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	28 857	54 973
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 857	54 973

Täiendav informatsioon maksude ettemaksete kohta on lisas 3 ja 10.

Lisa 5 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
10983707	Tarbus Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	80	80
12756973	Realway Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Tarbus Kinnisvara OÜ	0	0
Realway Kinnisvara OÜ	212 500	212 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	212 500	212 500

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	33 377 000
Ostud ja parendused	2 279 109
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	22 891
Müügid	-152 000
31.12.2017	35 527 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 813 308	2 424 902
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 490 414	1 148 348

RealWAY omab 31.12.2017 seisuga kinnisvarainvesteeringuna renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil hoitavaid kinnistuid Tallinnas, Tartus, Pärnus, Rakveres, Haapsalus, Kuressaares, Otepääl ja Tabasalus. Aruandeperioodil müüdi kinnistud Kärklas ja Pärnus. 2017. aastal kinnisvarainvesteeringute parendustest 2,05 miljoni euro eest uuendati Tartus Ringtee 25 ärihoonet ja rajati Jalaka 77 uus 3000m² remonditöökoja hoone.

RealWAY kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Juhtkonna hinnang õiglase väärtuse osas tugineb juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelile rahavoogudel hinnatava kinnisvara osas ja turuväärtuste analüüsile võrreldavate tehingute andmetel hinnatava kinnisvara osas. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud kinnisvara parimast kasutusest või juhul, kus see ei ole selge, praegusest kasutusest. Hinnangud lähtuvad turul toimunud võrreldavatest tehingutest või baseeruvad diskonteeritud rahavoogude mudelil. Kinnisvara hindamismudelid põhinevad hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korregeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seega võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, on tegemist olulise

riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Renditulu ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoitavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati järgmisi meetodeid: diskonteeritud rahavoogude mudel; võrreldavad turutehingud. Diskonteeritud rahavoogude mudelites kasutatud vakantsusmäär oli 10%-20% ning kapitalisatsioonimäär 8%-12%.

Täpsem informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 9.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu lisas 12 ja otsesed haldamiskulud lisas 14.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 813 308	2 424 902	12
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	32 753 000	31 132 000	
Kokku	32 753 000	31 132 000	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitdiasutuselt	11 693 727	955 460	10 738 267	0	6k EUR+1,5%	EUR	26.03.2021
Laen seotud osapoolelt	5 636 868	0	5 636 868	0	8%	EUR	26.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	17 330 595	955 460	16 375 135	0			
Laenukohustised kokku	17 330 595	955 460	16 375 135	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitdiasutuselt	10 729 826	742 680	9 987 146	0	6k EUR+1,5%	EUR	26.03.2021
Laen seotud osapoolelt	5 636 868	0	5 636 868	0	8%	EUR	26.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	16 366 694	742 680	15 624 014	0			
Laenukohustised kokku	16 366 694	742 680	15 624 014	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	30 593 000	29 836 000

Kokku	30 593 000	29 836 000
--------------	-------------------	-------------------

RealWay OÜ poolt saadud laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid järgmistele kinnistutele Tallinnas: Toompuiestee 37, Kaubamaja 6-M1, Kotkapoja 1, Kotkapoja 3, Kotkapoja 5; kinnistutele Tartus: Ringtee 25, Ringtee 25a, Ringtee 21, Ringtee 19, Ringtee 14, Jalaka 77; kinnistutele Pärnus: Mere 7, Mai 6, Ringi 3.

Ühes laenulepingus on sätestatud eritingimused DSCR ja laenusaaaja omakapitali ja bilansimahu suhte kohta. Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2017 on eritingimused täidetud.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	252 522	252 522	0	
Maksuvõlad	28 857	28 857	0	4
Muud võlad	1 178 516	108 416	1 070 100	18
Intressivõlad	108 416	108 416	0	
Muud viitvõlad	1 070 100	0	1 070 100	
Saadud ettemaksed	167 638	167 638	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 627 533	557 433	1 070 100	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	381 721	381 721	0	
Muud võlad	1 178 516	108 416	1 070 100	18
Intressivõlad	108 416	108 416	0	
Muud viitvõlad	1 070 100	0	1 070 100	
Saadud ettemaksed	48 895	48 895	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 609 132	539 032	1 070 100	

Võlad tarnijatele hulgas on võlad seotud osapooltele summas 107 758 eurot (31.12.2016 seisuga 113 506 eurot)

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	15 247 005	14 127 650
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 811 751	3 531 912
Kokku tingimuslikud kohustised	19 058 756	17 659 562

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2016. ja 2017. aastal ei viidud läbi maksurevisjoni. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma. Ettevõtte on garanteerinud seotud osapoolle laenu summas 1 miljon eurot.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 610	2 610
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 764 539	3 241 992	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 764 539	3 241 992	
Kokku müügitulu	3 764 539	3 241 992	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	2 813 308	2 424 902	6
Ostetud teenuste müük	951 231	813 280	
Muud	0	3 810	
Kokku müügitulu	3 764 539	3 241 992	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kokku muud äritulud	65	1 639 524

2016 aastal muude ärituludena on kajastatud 1 639 369 eurot, mis tuleneb kasumist seotud osapoolega sõlmitud nõuete loovutamise lepingust. Lepinguga võeti üle kohustused teise seotud osapoole vastu.

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tooraine ja materjal	171 148	53 964	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	809 997	669 965	
Maamaks	33 799	17 893	
Kinnisvarahalduse kulud	475 470	406 526	6
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 490 414	1 148 348	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	156 720	113 527
Kokku mitmesugused tegevuskulud	156 720	113 527

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Aastatel 2016 ja 2017 ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	638 506	498 671
Kokku intressikulud	638 506	498 671

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Moonrider OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	164 742	2 055	164 742	2 471
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 187 248	6 850 971	1 935 460	6 856 393

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	0	11 165 008	25 285
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 581	0	54 935	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	886 538	1 682 845	1 337 840	2 671 449

RealWay OÜ üle kontrolli omavaks majandusüksuseks, kes koostab konsolideeritud raamatupidamise aruande ning konsolideerib RealWay OÜ, on Moonrider OÜ.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi. 2016 ja 2017 aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud.

2016. aastal omandati seotud osapoolelt kinnisvaraportfell ja sõlmiti nõuete loovutamise leping, millega võeti üle kohustused teise seotud osapoolle ees. Antud tehingust tekkis ka muu äritulu, mis on kajastatud lisas 13.

2016. aasta ostust tütarettevõttest olid kaubad 11 150 000 eurot ja teenused 15 008 eurot, müügist seotud osapooltele olid kaubad 1 200 000 eurot ja teenused 1 471 449 eurot.

2017. aasta ostud seotud osapooltelt olid teenused 902 119 eurot, müügid seotud osapooltele olid teenused 1 682 845 eurot. Kaupu ei ostenud ega müüdnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2018

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS AAB	Juhatuse liige	29.03.2018

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ RealWAY osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ RealWAY (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanoetetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatusse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatusse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

29. märts 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	29.03.2018
RANDO RAND	Vandeaudiitor	29.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 659 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 399 193
Kokku	19 058 756

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 659 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 399 193
Kokku	19 058 756

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	2813308	74.73%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	951231	25.27%	Ei

Sidevahendid

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