

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ RealWAY

registrikood: 10955906

tänavanimi, maja number: Toompuiestee 37

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10149

telefon: +372 6310000

e-posti aadress: info@gogroup.ee

veebilehe aadress: www.go.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Intressikulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ RealWAY põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja kinnisvaraprojektide arendamine. Ettevõtte osa omanik on EdelaVara 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 GoBus, OÜ GoHotels ja AS Go Group peakontorid. Samuti mitmete Go Group ja Moonrider kontserni kuuluvate ettevõtete bürooruumid.

2021 majandusaastal jätkas ettevõtte põhitegevusalal. Balti jaamas asuvas Shnelli hotellis alustati kõigi standard- ja superiortubade remonti. Samuti lisatakse tööde käigus automaatika tubade ökonoomsemaks kasutamiseks. 2021 alustasid tööd 33-50kW päikesepargid Tallinnas Shnelli hotelli, Tartus Ringtee 25 ja Jalaka 77 katustel. Lisaks paigaldati 15kW päikesejaam Saaremaale Pihtla 20 hoone katusele. Päikesejaamade tootlikus ja tulusus ületas esialgseid prognoositud mahtusid ja leevendavad ettevõtte jaoks kõrgeid elektrihindu. Aasta viimases kvartalis osteti GoCraftilt Tallinnas Kauba 3a kinnistu, kus alustati hoone suuremat renoveerimist.

Järgmisel majandusaastal arengusuundades märkimisväärseid muudatusi ei plaanita. Ettevõtte jätkab hoonete energiatõhususe projektide analüüsimise ja investeringute ettevalmistamisega. 2022. aasta olulisemaks tegevuseks on omandatud Kauba 3a hoone kaasajastamine pikaajalise üürilepingu sõlminud GoCrafti tootmisele sobivaks. Samuti kaalutakse päikeseparkide laiendamist erinevatel suure energia omatarbega objektidel.

Koroonaviiruse (Covid-19) piirangutest tulenev mõju jätkus ka 2021 aastal. Seda küll väikesemas määras kui 2020 aastal kuid olulist mõju avaldas see eelkõige hotelliga seotud tulubaasile. Samuti tehti olulisi soodustusi toitlustus- ja koolitusettevõtetele.

Ettevõtte hinnangul ei ole tegevuskeskkonna üldisest arengust tulenevalt näha ette olulist mõju ettevõtte tänasele seisule ja tänase parima teadmise järgi leiame, et see ei oma ka olulist mõju ettevõtte tegevuse jätkusuutlikkusele.

RealWay OÜ kasutab finantsinstrumentidest peamiselt pikaajalisi pangalaene erinevate kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ja parendamiseks. Peamiseks finantsriskiks on võimalik euribori tõus, mis tooks meile kaas märkimisväärse intressikulude kasvu. Tavapäraselt on ettevõtetel suureks riskiks ka klientide maksekäitumine. RealWay OÜ jälgib pidevalt klientide maksekäitumist ja kaasatud on ka lepinguline partner maksetähtaja ületanud klientidega koheseks tegelemiseks. Oleme hoidnud laekumata arvete osakaalu minimaalsena.

Aasta	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(1)	3,00	3,43
Omakapital varadest(2)	0,61	0,59
Omakapital võlakohustustest(3)	1,58	1,44
Tulukuse näitajad		
Puhaskasumi marginaal(4)	0,43	0,42
Ärikasumi marginaal(5)	0,61	0,60
Varade tootlus(6)	0,04	0,04
Varade tulukus(7)	0,10	0,09
Omakapitali tootlus(8)	0,07	0,07

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 368 812	897 770	2
Nõuded ja ettemaksed	1 076 505	3 625 966	3
Kokku käibevarad	4 445 317	4 523 736	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	212 500	212 500	5
Kinnisvarainvesteeringud	38 294 764	36 879 322	6
Materiaalsed põhivarad	275 996	18 455	
Kokku põhivarad	38 783 260	37 110 277	
Kokku varad	43 228 577	41 634 013	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	531 882	572 119	8
Võlad ja ettemaksed	948 482	745 666	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 480 364	1 317 785	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 280 451	15 739 201	8
Kokku pikaajalised kohustised	15 280 451	15 739 201	
Kokku kohustised	16 760 815	17 056 986	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 610	2 610	11
Ülekurss	252 059	252 059	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 322 102	22 714 626	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 890 735	1 607 476	
Kokku omakapital	26 467 762	24 577 027	
Kokku kohustised ja omakapital	43 228 577	41 634 013	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	4 438 493	3 810 483	12
Muud äritulud	85 041	86 955	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 628 648	-1 308 983	14
Mitmesugused tegevuskulud	-128 948	-129 595	15
Tööjõukulud	-20 949	-15 800	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 551	-8 637	
Muud ärikulud	-20 016	-148 394	
Ärikasum (kahjum)	2 719 422	2 286 029	
Intressitulud	2 495	34 515	
Intressikulud	-831 082	-698 048	17
Muud finantstulud ja -kulud	-100	-15 020	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 890 735	1 607 476	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 890 735	1 607 476	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 719 422	2 286 029	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 551	8 637	
Muud korrigeerimised	-79 155	47 662	6
Kokku korrigeerimised	-73 604	56 299	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-89 265	399	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	202 816	-29 643	9
Makstud intressid	-831 182	-176 826	17
Kokku rahavood äritegevusest	1 928 187	2 136 258	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-263 092	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 487 288	-1 929 985	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	151 000	1 653 000	6
Antud laenud	0	-772 067	3
Antud laenude tagasimaksed	2 638 726	0	3
Laekunud intressid	2 495	32 536	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 041 841	-1 016 516	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	482 388	29 875	8
Saadud laenude tagasimaksed	-981 374	-808 489	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-498 986	-778 614	
Kokku rahavood	2 471 042	341 128	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	897 770	556 642	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 471 042	341 128	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 368 812	897 770	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 610	252 059	256	22 714 626	22 969 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 607 476	1 607 476
31.12.2020	2 610	252 059	256	24 322 102	24 577 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 890 735	1 890 735
31.12.2021	2 610	252 059	256	26 212 837	26 467 762

Täpsem informatsioon osakapitalikirjete kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ RealWAY (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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 rahalähenditena 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-is 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 tüarettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering tüarettevõttesse 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 tüarettevõtetesse 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 nüüdisväärtuse 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. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontodel	3 368 809	897 767
Kassas	3	3
Kokku raha	3 368 812	897 770

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	308 306	308 306	
Muud nõuded	750 000	750 000	
Viitlaekumised	750 000	750 000	
Ettemaksed	18 199	18 199	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 076 505	1 076 505	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	222 989	222 989	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 638 726	2 638 726	18
Muud nõuded	754 652	754 652	
Intressinõuded	4 652	4 652	
Viitlaekumised	750 000	750 000	
Ettemaksed	9 599	9 599	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 625 966	3 625 966	

Viitlaekumiste hulgas on kajastatud nõue kinnisvarainvesteeringu müügist seotud osapoolte vastu. Seisuga 31.12.2020 kontsernikontol olnud vahendid on kajastatud ka lisas 2 ja 18.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	33 329	32 333
Üksikisiku tulumaks	304	255
Sotsiaalmaks	1 026	870
Kohustuslik kogumispension	31	26
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 690	33 484

Täiendav informatsioon maksude ettemaksete kohta on lisas 9.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	31.12.2020	31.12.2021
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	
31.12.2019	36 650 000
Ostud ja parendused	1 929 985
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-132 887
Müügid	-1 567 776
31.12.2020	36 879 322
Ostud ja parendused	1 487 288
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	13 622
Müügid	-85 468
31.12.2021	38 294 764

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 154 628	2 762 919
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 628 248	1 308 983

RealWAY omab 31.12.2021 seisuga kinnisvarainvesteeringuna renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil hoitavaid kinnistuid Tallinnas, Tartus, Pärnus, Rakveres, Türil, Haapsalus, Kuressaares, Otepääl, Viljandis ja Tabasalus. Aruandeperioodil osteti kinnistud Türil ja Viljandis. Müüdi kinnistu Sauga vallas. Täiendav info on kajastatud lisas 13.

2021. aastal viidi lõpule päikeseparkide rajamine.

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 OÜ RealWAY 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 korrigeerituna 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 5%-20% ning kapitalisatsioonimäär 8%-12%.

Täpsem informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 8.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu lisas 12 ja otsesed haldamiskulud lisas 14.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	3 154 628	2 762 919
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	36 399 117	34 271 000

Kokku	36 399 117	34 271 000
--------------	-------------------	-------------------

Täiendav informatsioon renditulu kohta on lisas 12.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitdiasutusest	8 812 333	531 882	8 280 451		6k EUR+1,5% kuni 2,9%	EUR	01.04.2022-27.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	8 812 333	531 882	8 280 451				
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	7 000 000			7 000 000	7,95%	EUR	31.12.2030
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 000 000			7 000 000			
Laenukohustised kokku	15 812 333	531 882	8 280 451	7 000 000			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitdiasutusest	9 311 320	572 119	8 739 201	0	6k EUR+1,5% kuni 2,9%	EUR	01.04.2022-27.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	9 311 320	572 119	8 739 201	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	7 000 000	0	0	7 000 000	7,95%	EUR	31.12.2030
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 000 000		0	7 000 000			
Laenukohustised kokku	16 311 320	572 119	8 739 201	7 000 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	31 360 000	31 161 000
Kokku	31 360 000	31 161 000

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

Täiendav info tagatiseks olevate kinnisvarainvesteeringute kohta on lisas 6.

Ühes laenulepingus on sätestatud eritingimused DSCR ja laenusaaaja omakapitali ja bilansimahu suhte kohta. Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2021 on eritingimused täidetud.

Täiendav info võlakirjade osas on lisas 18.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	321 015	321 015	
Võlad töövõtjatele	1 495	1 495	
Maksuvõlad	34 690	34 690	4
Muud võlad	541 850	541 850	
Intressivõlad	541 850	541 850	
Saadud ettemaksed	49 432	49 432	
Kokku võlad ja ettemaksed	948 482	948 482	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	174 131	174 131	
Võlad töövõtjatele	1 274	1 274	
Maksuvõlad	33 484	33 484	4
Muud võlad	493 929	493 929	
Intressivõlad	493 929	493 929	
Saadud ettemaksed	42 848	42 848	
Kokku võlad ja ettemaksed	745 666	745 666	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	20 970 270	19 457 682
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 242 567	4 864 420
Kokku tingimuslikud kohustised	26 212 837	24 322 102

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2020. ja 2021. aastal ei viidud läbi maksurevisjoni. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 610	2 610
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 438 493	3 810 483
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 438 493	3 810 483
Kokku müügitulu	4 438 493	3 810 483
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	3 154 628	2 762 919
Ostetud teenuste müük	1 283 865	1 047 564
Kokku müügitulu	4 438 493	3 810 483

Täiendav informatsioon on lisades 6 ja 7.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	85 041	86 955
Kokku muud äritulud	85 041	86 955

Täiendav info kinnisvarainvesteeringute kohta on lisas 6.

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	90 173	73 656
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 025 575	765 363
Maamaks	49 858	47 041
Kinnisvarahalduse kulud	463 042	422 923
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 628 648	1 308 983

Täiendav informatsioon kinnisvara halduskulude kohta on lisas 6.

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	128 948	129 595
Kokku mitmesugused tegevuskulud	128 948	129 595

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	15 751	11 880	
Sotsiaalmaksud	5 198	3 920	
Kokku tööjõukulud	20 949	15 800	18
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	831 082	698 048
Kokku intressikulud	831 082	698 048

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EdelaVara AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	168 663	164 853
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	843 950	3 462 731
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 012 613	3 627 584
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 549	0

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 168	68 505
Kokku võlad ja ettemaksed	123 717	68 505

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 000 000	7 000 000
Kokku võlad ja ettemaksed	7 000 000	7 000 000

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	115 083	6 151
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 641 802	1 416 331
Kokku müüdnud	1 756 885	1 422 482

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 759	14 762
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 259 910	679 054
Kokku ostetud	2 275 669	693 816

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	20 949	15 800

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

2020 ja 2021 aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud.

2020. aasta ostud seotud osapooltelt olid teenused 693 816 eurot, müügid seotud osapooltele olid teenused 1 422 482 eurot. Kaupu ei ostetud ega müüdnud.

2021. aasta ostud seotud osapooltelt olid teenused 2 275 669 eurot, müügid seotud osapooltele olid teenused 1 756 885 eurot. Kaupu ei ostetud ega müüdnud.

2020. aasta nõuded sisaldavad ettevõtte vahendeid kontsernikontol. Täpsem info on kajastatud lisas 3. Kohustustes seotud osapoolte ees on kajastatud võlakirjad. Täpsem info on kajastatud lisas 8. Tingimuslikud kohustused juhtkonna ees puuduvad.

Juhatuse liikme tasu osas täiendav info lisas 16.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2022

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS AAB	Juhatuse liige	05.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ RealWAY osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ RealWAY (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- 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 olulisi arvestuspõhimõtteid 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.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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 arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud 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 läbiviidud 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 auditiprotseduureid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse 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 arvamus. 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

5. aprill 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ RealWAY (registrikood: 10955906) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	05.04.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	05.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 322 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 890 735
Kokku	26 212 837

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 322 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 890 735
Kokku	26 212 837

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3154628	71.07%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1283865	28.93%	Ei

Sidevahendid

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