

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: REALIA GROUP OÜ

registrikood: 11608791

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6103900

faks: +372 6103901

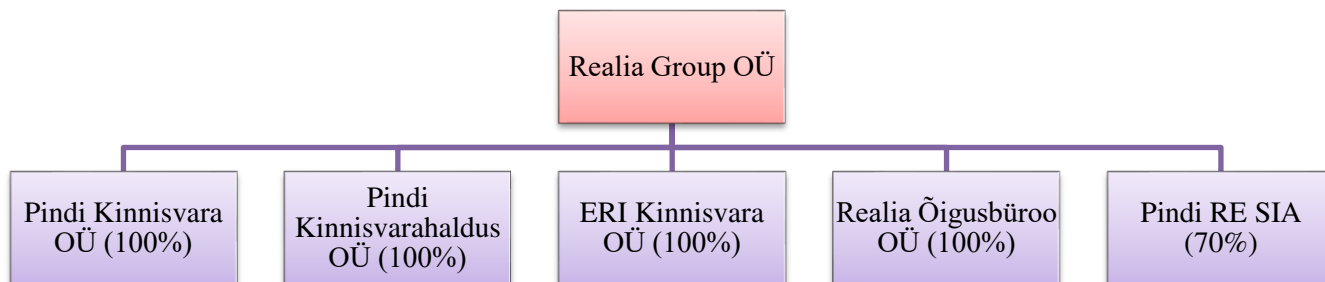
e-posti aadress: tallinn@pindi.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Realia kontserni emaettevõtte on asutatud 10.03.2009. Kontserni kuuluvad ettevõtted on turul tegutsenud üle 25 aasta. Realia kontserni struktuur seisuga 31. detsember 2020 oli järgmine:



Lisaks eelpool toodud kontserni struktuurile kuulus seisuga 31. detsember 2020 Realia konsolideerimisgrupile 10,0% Sadaüksteist OÜ osadest.

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

Realia kontserni ettevõtete tegevusaladeks on:

- kinnisvara vahendamine;
- kinnisvara hindamine;
- kinnisvaraalane koostamine ja nõustamine;
- kinnisvara analüüside koostamine;
- 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.

2020. aasta peamisteks märksõnadeks olid:

- jätkasime investeringuid suhetesse suurl klientidega, tagamaks selle kliendigrupi tellimuste osakaalu jätkuv suurenemine 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 ettevõttesisese juhtimisaruandluse täiendamise ja arendamisega.

2021. 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	2020	2019	Valem
Müügitulu (Euro)	4 712 370	5 235 686	
Puhaskasum (Euro)	114 360	154 177	
Käibe kasv (%)	-10,0	8,2	(aruandeaasta müügitulu – eelmise aasta müügitulu) / eelmise aasta müügitulu * 100
Kasumi kasv (%)	-25,8	49,8 korda	(aruandeaasta puhaskasum – eelmise aasta puhaskasum) / eelmise aasta puhaskasum * 100
Brutokasumi määr (%)	26,3	29,3	brutokasum / müügitulu * 100
Puhasrentaablus (%)	2,4	2,9	puhaskasum / müügitulu * 100
Rahakäibe määr (%)	2,5	4,8	raha netokäive äritegevusest / müügitulu * 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,7	1,5	käibevara / lühiajalised kohustused
Äritegevuse rahakäibe suhtarv (%)	18,6	38,1	raha netokäive äritegevusest / lühiajalised kohustused * 100
ROA (%)	8,2	11,9	puhaskasum / varad kokku * 100
ROE (%)	15,3	24,4	puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	553 652	415 827	3
Nõuded ja ettemaksed	568 938	564 431	4
Kokku käibevarad	1 122 590	980 258	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	29 295	56 387	7
Nõuded ja ettemaksed	119 406	112 419	4
Materiaalsed põhivarad	117 601	139 981	8
Immateriaalsed põhivarad	780	3 875	9
Kokku põhivarad	267 082	312 662	
Kokku varad	1 389 672	1 292 920	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	643 803	661 411	11
Kokku lühiajalised kohustised	643 803	661 411	
Kokku kohustised	643 803	661 411	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000	15
Kohustuslik reservkapital	600	600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	624 980	468 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 136	156 425	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	747 716	631 580	
Vähemusesosalus	-1 847	-71	
Kokku omakapital	745 869	631 509	
Kokku kohustised ja omakapital	1 389 672	1 292 920	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	4 712 370	5 235 686	16
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 472 698	-3 702 221	17
Brutokasum (-kahjum)	1 239 672	1 533 465	
Turustuskulud	-508 016	-564 486	18
Üldhalduskulud	-842 966	-804 488	19
Muud äritulud	151 046	3 538	21
Muud ärikulud	-1 520	-1	22
Äriksusum (kahjum)	38 216	168 028	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-7 589	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-19 365	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	49 658	-7 760	7
Intressitulud	26 662	21 080	
Intressikulud	-176	-217	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	114 360	154 177	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 360	154 177	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	116 136	156 425	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-1 776	-2 248	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	5 937 727	6 574 410	
Muud äritegevuse tulude laekumised	884	1 085	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 151 076	-4 441 302	
Väljamaksed töötajatele	-1 234 303	-1 351 658	
Laekunud intressid	32	21	
Muud rahavood äritegevusest	-433 216	-530 392	
Kokku rahavood äritegevusest	120 048	252 164	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-12 304	-551	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1 680	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-1 170	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-12 110	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	925	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-14 790	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	76 750	0	
Antud laenud	-170 900	-68 912	
Antud laenude tagasimaksed	120 000	101 946	
Laekunud intressid	4 821	2 381	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	18 367	9 396	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-590	-653	
Makstud dividendid	0	-57 954	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-590	-58 607	
Kokku rahavood	137 825	202 953	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	415 827	212 874	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	137 825	202 953	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	553 652	415 827	3

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	6 000	600	526 509	2 177	535 286
Aruandeaasta kasum (kahjum)			156 425	-2 248	154 177
Väljakuulutatud dividendid			-57 954	0	-57 954
31.12.2019	6 000	600	624 980	-71	631 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)			116 136	-1 776	114 360
31.12.2020	6 000	600	741 116	-1 847	745 869

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Realia Group konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardid on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel ja rahakäibe aruanne otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad osaühingu Realia Group (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete finantsnäitajad. Kontserni struktuur on esitatud tegevusaruandes.

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

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

Raha

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

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

Finantsinvesteeringud

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse soetusmaksumuses.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ja vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajaid niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20 – 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algset arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Osalust omandatud sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

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

Emaettevõtte kontseptsiooni puhul kasutatakse vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul samasuguseid põhimõtteid kui ühingu tehingutes kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluse suurendamisel tütarettevõtjas vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe tasutud või tasumisele kuuluva soetusmaksumuse ja soetatud vähemusosaluse bilansilise maksumuse (tütarettevõtja netovara) vahel positiivse firmaväärtusena või kantakse negatiivse firmaväärtusena tulusse (s.t kui omandatud netovara on suurem kui osaluse eest makstud summa). Tütar-, sidusettevõtjate müügil kajastatakse vahe tütar- ja sidusettevõtjate müügihinna ning kontserni osa tütar- või sidusettevõtja varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel kasumiaruandes kasumi või kahjumina.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algset 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
Transpordivahendid	3
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muud masinad ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	3
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.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Juhul kui rendile andja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Ettevõtte kui rendile andja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt kinnisvara-investeeringute ja põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

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

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügikorraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahasid tuluna ei kajastata, vaid need võetakse bilansis arvele real „Saadud ettemaksed“.

Juhul, kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul, kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse perioodiliselt kasumiaruandes real „Müügitulu“. Rentnikele vahendatavad kommunaalteenused kajastatakse kasumiaruandes samas summas nii tulu kui kuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulud kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises mingi pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real „Tulevaste perioodide kulud“ ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetset mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real „Tulevaste perioodide kulud“ ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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
40003828442	Pindi RE SIA	Läti	Kinnisvarabüroode tegevus	70	70

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
ERI Kinnisvara OÜ	23 799	0	23 799
Pindi Kinnisvara OÜ	74 167	0	74 167
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	8 500	0	8 500
Realia Õigusbüroo OÜ	2 501	0	2 501
Pindi RE SIA	1 960	-1 960	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	110 927	-1 960	108 967

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha	3 915	8 413
Arvelduskontod	549 737	407 414
Kokku raha	553 652	415 827

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	237 650	237 650	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 000	3 000	0	0	6
Laenunõuded	366 700	252 000	114 700	0	
Muud nõuded	70 360	65 654	4 706	0	
Intressinõuded	69 569	64 863	4 706	0	
Viitlaekumised	791	791	0	0	
Ettemaksed	10 634	10 634	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 394	4 394	0	0	
Muud makstud ettemaksed	6 240	6 240	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	688 344	568 938	119 406	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	281 275	281 275	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 229	3 229	0	0	6
Laenunõuded	315 800	212 000	103 800	0	
Muud nõuded	47 760	39 141	8 619	0	
Intressinõuded	47 760	39 141	8 619	0	
Ettemaksed	28 786	28 786	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	19 949	19 949	0	0	
Muud makstud ettemaksed	8 837	8 837	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	676 850	564 431	112 419	0	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	255 273	304 303
Ostjate tasumata arved	233 901	276 749
Nõuded valitsemismajade korteriomaniike vastu	15 613	25 175
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	5 759	2 379
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-17 623	-23 028
Kokku nõuded ostjate vastu	237 650	281 275

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		12		199
Käibemaks		33 274		30 828
Üksikisiku tulumaks		28 267		25 598
Erisoodustuse tulumaks		0		20
Sotsiaalmaks		60 558		56 805
Kohustuslik kogumispension		2 426		2 316
Töötuskindlustusmaksed		4 025		3 914
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0	31	0
Ettemaksukonto jääk	3 000		3 198	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 000	128 562	3 229	119 680

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2018	
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	52 587	52 587
Soetamine	11 560	11 560
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-7 760	-7 760
31.12.2019	56 387	56 387
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	56 387	56 387

	31.12.2019	
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2019	56 387	56 387
Müük müügihinnas või lunastamine	-76 750	-76 750
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	49 658	49 658
31.12.2020	29 295	29 295
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 295	29 295

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2018							
Soetusmaksumus	151 629	73 128	11 269	16 910	101 307	23 185	276 121
Akumuleeritud kulum	-55 901	-12 757	-10 797	-6 040	-29 594	-19 156	-104 651
Jääkmaksumus	95 728	60 371	472	10 870	71 713	4 029	171 470
Ostud ja parendused	0	0	0	459	459	0	459
Amortisatsioonikulu	-3 033	-23 387	-472	-3 095	-26 954	-1 961	-31 948
31.12.2019							
Soetusmaksumus	151 629	73 128	11 269	14 703	99 100	22 904	273 633
Akumuleeritud kulum	-58 934	-36 144	-11 269	-6 469	-53 882	-20 836	-133 652
Jääkmaksumus	92 695	36 984	0	8 234	45 218	2 068	139 981
Ostud ja parendused	0	0	6 825	723	7 548	2 509	10 057
Amortisatsioonikulu	-3 032	-23 387	-992	-3 096	-27 475	-1 930	-32 437
31.12.2020							
Soetusmaksumus	151 629	73 128	18 094	15 426	106 648	12 580	270 857
Akumuleeritud kulum	-61 966	-59 531	-12 261	-9 565	-81 357	-9 933	-153 256
Jääkmaksumus	89 663	13 597	5 833	5 861	25 291	2 647	117 601

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	0	1 400
Muud masinad ja seadmed	0	1 400
Kokku	0	1 400

2020. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumuses kokku 12 833 eurot, mis kuulus kõik põhivara gruppi: muu materiaalne põhivara.

2019. aastal müüdi muid masinaid ja seadmeid soetusmaksumusega 2 017 ja jääkmaksumusega 0 eurot.

2019. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumuses kokku 930 eurot, mis jagunes põhivara gruppide vahel järgmiselt: muud masinad ja seadmed 649 ning muu materiaalne põhivara 281 eurot.

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	15 500	15 500
Akumuleeritud kulum	-8 525	-8 525
Jääkmaksumus	6 975	6 975
Amortisatsioonikulu	-3 100	-3 100
31.12.2019		
Soetusmaksumus	15 500	15 500
Akumuleeritud kulum	-11 625	-11 625
Jääkmaksumus	3 875	3 875
Ostud ja parendused	235	235
Amortisatsioonikulu	-3 330	-3 330
31.12.2020		
Soetusmaksumus	15 735	15 735
Akumuleeritud kulum	-14 955	-14 955
Jääkmaksumus	780	780

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	0	4 482

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	257 431	241 263
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	193 224	207 343
1-5 aasta jooksul	229 868	387 544

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	373 942	373 942	0	0	12
Võlad töövõtjatele	124 883	124 883	0	0	13
Maksuvõlad	128 562	128 562	0	0	3
Muud võlad	1 244	1 244	0	0	
Muud viitvõlad	1 244	1 244	0	0	
Saadud ettemaksed	9 003	9 003	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	177	177	0	0	
Muud saadud ettemaksed	8 826	8 826	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	6 169	6 169	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	643 803	643 803	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	396 309	396 309	0	0	12
Võlad töövõtjatele	106 931	106 931	0	0	13
Maksuvõlad	119 680	119 680	0	0	3
Saadud ettemaksed	10 417	10 417	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	2 000	2 000	0	0	
Muud saadud ettemaksed	8 417	8 417	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	9 994	9 994	0	0	
Opsioonilepingu tagatisraha	18 000	18 000	0	0	
Muud kohusutsed	80	80	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	661 411	661 411	0	0	

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tarnijatele tasumata arved	219 039	219 483
Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele	119 722	148 636
Muudele seotud isikutele tasumata arved	35 181	28 190
Kokku võlad tarnijatele	373 942	396 309

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	74 780	66 528
Puhkusetasude kohustis	50 103	40 403
Kokku võlad töövõtjatele	124 883	106 931

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	592 893	499 984
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	148 223	124 996
Kokku tingimuslikud kohustised	741 116	624 980

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	6 000	6 000
Osade arv (tk)	4	3
Osade suurused		
Seisuga 31.12.2020		
Osa 1: 1 857		
Osa 2: 1 843		
Osa 3: 1 700		
Osa 4: 600		
Seisuga 31.12.2019		
Osa 1: 2 443		
Osa 2: 1 857		
Osa 3: 1 700		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 693 969	5 212 124
Läti	18 401	23 562
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 712 370	5 235 686
Kokku müügitulu	4 712 370	5 235 686
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara maaklerteenus	2 106 626	2 470 356
Kinnisvara hindamisteenus	871 976	932 349
Heakorrateenused	898 992	1 067 636
Kinnisvara haldus	344 745	292 516
Kinnisvara hooldus	306 856	294 160
Raamatupidamisteenused	171 252	148 832
Juriidiline nõustamine	1 240	2 480
Kinnisvara üüritulu	0	4 482
Kindlustuslepingute vahendamine	112	911
Muud teenused	10 571	21 964
Kokku müügitulu	4 712 370	5 235 686

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tooraine ja materjal	54 915	64 839	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	1 127	
Energia	35 983	36 248	
Kütus	35 983	36 248	
Alltöövõtutööd	1 857 359	2 084 872	
Transpordikulud	31 731	37 997	
Üür ja rent	88 734	86 144	
Mitmesugused bürookulud	16 786	26 367	
Koolituskulud	15 822	13 804	
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	1 174	14 441	
Tööjõukulud	1 100 240	1 115 518	20
Amortisatsioonikulu	26 713	26 482	
Kaubamärgi kasutamise tasud	209 885	162 597	
Muud	33 356	31 785	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	3 472 698	3 702 221	

Lisa 18 Turustuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Üür ja rent	1 203	1 870	
Transpordikulud	993	992	
Koolituskulud	11 188	5 162	
Riiklikud ja kohalikud maksud	49 220	62 268	
Tööjõukulud	72 087	54 364	20
Amortisatsioonikulu	3 100	3 100	
Reklaami valmistamise ja levitamise kulud	332 371	388 148	
Alltöövõtu kulu	29 131	31 699	
Muud	8 723	16 883	
Kokku turustuskulud	508 016	564 486	

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Üür ja rent	167 494	153 249	
Energia	17 674	18 827	
Elektrienergia	9 740	12 008	
Soojusenergia	6 070	6 612	
Kütus	1 864	207	
Veevarustusteenused	1 504	1 827	
Transpordikulud	1 968	1 368	
Mitmesugused bürookulud	256 459	167 096	
Lähetuskulud	1 286	3 263	
Koolituskulud	133	313	
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 304	1 360	
Tööjõukulud	219 376	171 639	20
Amortisatsioonikulu	5 954	5 466	
Muud	18 179	14 734	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine jne	151 635	265 346	
Kokku üldhalduskulud	842 966	804 488	

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	1 046 858	1 002 002
Sotsiaalmaksud	344 845	339 519
Kokku tööjõukulud	1 391 703	1 341 521
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	76	84
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	78	92
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	1 400
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 126	-25
Töötukassa poolt tasutud toetused	147 672	0
Sotisaalkindlustusameti poolt tasutud hüvitised	111	627
Muud	2 137	1 536
Kokku muud äritulud	151 046	3 538

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	928	1
Muud	592	0
Kokku muud ärikulud	1 520	1

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ja ettemaksud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	514	20 110

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	322 108	300 177
Kokku nõuded ja ettemaksed	322 622	320 287
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	89 374	73 575
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	17 889	37 428
Kokku võlad ja ettemaksed	107 263	111 003

PIKAAJALISED	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	35 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2019	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	1 000	11 492	-12 492	0	172
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	20 000	0	20 000	19
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	328 454	0	-76 454	252 000	32 862
Kokku antud laenud	329 454	31 492	-88 946	272 000	33 053
ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	20 000	35 000	-20 000	35 000	140
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	252 000	100 000	-100 000	252 000	30 403
Kokku antud laenud	272 000	135 000	-120 000	287 000	30 543

MÜÜDUD	2020	2019
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 717	1 407
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 008	23 640
Kokku müüdud	57 725	25 047

OSTETUD	2020	2019
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	259 080	158 286
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	475 349	512 882
Kokku ostetud	734 429	671 168

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	29 437	21 783

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	96	2 229
Nõuded ja ettemaksed	389 779	291 680
Kokku käibevarad	389 875	293 909
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	108 967	110 927
Finantsinvesteeringud	29 295	56 387
Nõuded ja ettemaksed	119 406	112 419
Kokku põhivarad	257 668	279 733
Kokku varad	647 543	573 642
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	114 000	171 300
Võlad ja ettemaksed	77 762	54 073
Kokku lühiajalised kohustised	191 762	225 373
Kokku kohustised	191 762	225 373
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000
Kohustuslik reservkapital	600	600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	341 669	325 519
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 512	16 150
Kokku omakapital	455 781	348 269
Kokku kohustised ja omakapital	647 543	573 642

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	411 214	379 133
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-392 890	-343 557
Brutokasum (-kahjum)	18 324	35 576
Üldhalduskulud	-5 524	-6 414
Muud äritulud	30 399	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	43 199	29 162
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 960	-2 499
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-19 365
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	49 658	-7 760
Intressitulud	21 854	22 499
Intressikulud	-5 239	-5 887
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	107 512	16 150
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 512	16 150

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	483 003	488 291
Muud äritegevuse tulude laekumised	83	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-138 288	-165 634
Väljamaksed töötajatele	-234 678	-219 157
Muud rahavood äritegevusest	-55 564	-52 305
Kokku rahavood äritegevusest	54 556	51 195
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-12 110
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	925
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-14 790
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	76 750	0
Antud laenud	-70 900	-41 912
Antud laenude tagasimaksed	0	96 946
Laekunud intressid	0	3 865
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 850	32 922
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	46 000	27 000
Saadud laenude tagasimaksed	-103 300	-46 743
Makstud intressid	-5 239	-5 887
Makstud dividendid	0	-57 954
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 539	-83 584
Kokku rahavood	-2 133	533
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 229	1 696
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 133	533
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	96	2 229

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	6 000	600	383 473	390 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)			16 150	16 150
Väljakuulutatud dividendid			-57 954	-57 954
31.12.2019	6 000	600	341 669	348 269
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-110 927	-110 927
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			394 238	394 238
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	6 000	600	624 980	631 580
Aruandeaasta kasum (kahjum)			107 512	107 512
31.12.2020	6 000	600	449 181	455 781
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-108 967	-108 967
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			400 902	400 902
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	6 000	600	741 116	747 716

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva on müüdud muude finantsinvesteeringutena kajastatud investeeringud koos investeerimisüksusele antud laenudega. Lisaks on seotatud uus tütarettevõtte Brenollis OÜ.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2023

REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	13.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

REALIA GROUP OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud REALIA GROUP OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Auditi Osaühing

Auditoriteetvõija tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

13.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

REALIA GROUP OÜ (registrikood: 11608791) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	13.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	624 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 136
Kokku	741 116
Jaotamine	
Dividendideks	35 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	706 116
Kokku	741 116

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	274205	66.68%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	90003	21.89%	Ei
Muud juriidilised toimingud	69109	47006	11.43%	Ei

Sidevahendid

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