

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** OÜ FAMILA

**registrikood:** 10883383

**tänava/talu nimi,** Uus tn 4-10

**maja ja korteri number:**

**linn:** Põlva linn

**vald:** Põlva vald

**maakond:** Põlva maakond

**postisihtnumber:** 63308

**telefon:** +372 7994531

**e-posti aadress:** info@famil.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 3 Varud                             | 9  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud          | 10 |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad            | 11 |
| Lisa 6 Kasutusrent                       | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustised                   | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed               | 13 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad | 13 |
| Lisa 10 Müügitulu                        | 14 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                      | 14 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                 | 14 |
| Aruande allkirjad                        | 17 |
| Vandeaudiitori aruanne                   | 18 |

## Tegevusaruanne

### Olulised sündmused ja investeeringud.

Põhiliseks tegevuseks majandusaastal oli korterite üürimine ja kinnisvara ost-müük. Tulenevalt tegevusest hooldati üüritavat kinnisvara. Kinnisvara renditati 6 tuhande euro väärtuses ja müüdi 621 tuhande euro väärtuses. Varudes olevaid kinnistuid renditati 12 tuhande euro väärtuses ja müüdi 431 tuhande euro väärtuses.

### Tulevikukavad.

Põhitegevuseks järgneval majandusaastal saab olema kinnisvaraobjektide üürimine ja müük. Vähesel määral tegeleme uute kinnisvaraobjektide arendamisega.

Laenutegevus jääb kõrvaltegevuseks, s.t. teenindatakse väljastatud laene. Üüritulu ja laenutagastusest saadud vahenditega renditatakse olemasolevat kinnisvara ja jätkatakse Tartu Supilinna piirkonnas uute korterelamute ehitamisega.

### Finantssuhtarvud

|                                                 | 2020      | 2019    |
|-------------------------------------------------|-----------|---------|
| Müügitulu (eurodes)                             | 1 252 322 | 872 285 |
| Käibe kasv (%)                                  | 43,57%    | 35,32%  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) | 39,60     | 6,43    |
| ROA (%)                                         | -0,10%    | 0,51%   |
| ROE (%)                                         | 0,54%     | 2,11%   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv = (müügitulu 2020 - müügitulu 2019) / müügitulu 2019 \* 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA = ärikasum,-kahjum / varad kokku \* 100

ROE = aruandeaasta kasum,-kahjum / omakapital kokku \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 860 014          | 367 311          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 831 752          | 161 725          | 2       |
| Varud                                        | 695 217          | 1 118 649        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 386 983</b> | <b>1 647 685</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 276 495        | 2 504 205        | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 523 377        | 3 072 075        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 77 379           | 84 435           | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 877 251</b> | <b>5 660 715</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>6 264 234</b> | <b>7 308 400</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 21 829           | 211 437          | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 38 444           | 44 598           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>60 273</b>    | <b>256 035</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 228 171          | 1 108 930        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>228 171</b>   | <b>1 108 930</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>288 444</b>   | <b>1 364 965</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 534            | 1 534            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 5 939 345        | 5 813 876        | 9       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 32 355           | 125 469          | 9       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>5 975 790</b> | <b>5 943 435</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>6 264 234</b> | <b>7 308 400</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 252 322     | 872 285        | 10      |
| Muud äritulud                               | 20 593        | 1 890          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 068 832    | -564 872       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -101 171      | -114 978       |         |
| Tööjõukulud                                 | -34 768       | -56 348        | 11      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -73 902       | -83 463        | 4,5     |
| Muud ärikulud                               | -500          | -17 254        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-6 258</b> | <b>37 260</b>  |         |
| Intressitulud                               | 56 189        | 123 092        |         |
| Intressikulud                               | -17 576       | -34 883        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>32 355</b> | <b>125 469</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>32 355</b> | <b>125 469</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ FAMILA 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruandele rakenduvad Euroopa Liidu raamatupidamisdirektiivi 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel ettevõtte suurusest sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava informatsiooni hulk. Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse ning koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilansist ja kasumiaruandest) ning lisadest.

OÜ FAMILA kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.  
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantsvara ja –kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval s.t. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Raha

Raha kirjel kajastatakse raha kassas ja pangas.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Varud

Varud (materjalid, lõpetamata ehitised ja müügiotel kinnisvara) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemas olevasse asukohta ja seisundisse. Varud

kantakse kulusse individuaalsel arvestusmeetodil.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Hooned, mida kasutatakse renditulu teenimiseks või väärtuse suurendamise eesmärgil, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse printsiipi ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt 50 aasta jooksul.

Kinnisvarainvesteeringut ei hinnata õiglasesse väärtusesse põhjusel, et hinnang kujuneb ebaotstarbekalt kulukaks.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 3000 eurot ja kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarseid meetodeid. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 3000 eurot

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Ehitised            | 50.a.          |
| Masinad             | 5.a.           |
| Seadmed             | 5.a.           |
| Inventar            | 10.a.          |

#### Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana.

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rendilevõtjana.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

#### Kohustuslik reservkapital

Ettevõtte on moodustanud põhikirja kohase reservkapitali, mis moodustab 1/20 osakapitali väärtusest. Reservist ei tehta väljamakseid osanikule.

#### Tulud

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

#### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 2020. aastal on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda muudatus füüsilistest isikutest aktsionäride maksukoormust.

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

#### Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütarettevõtjaga, osanikega, tegevjuhtkonna, eespool loetletud isikute lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist osalust.

## Lisa 2 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              | 13 891           | 13 891                            | 0                   | 0             |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 1 998 146        | 798 146                           | 1 200 000           | 0             | 12      |
| Muud nõuded                       | 94 933           | 18 438                            | 64 519              | 11 976        |         |
| Laenunõuded                       | 94 932           | 18 437                            | 64 519              | 11 976        |         |
| Viitlaekumised                    | 1                | 1                                 | 0                   | 0             |         |
| Ettemaksed                        | 1 277            | 1 277                             | 0                   | 0             |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 277            | 1 277                             | 0                   | 0             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 108 247</b> | <b>831 752</b>                    | <b>1 264 519</b>    | <b>11 976</b> |         |

  

|                                   | 31.12.2019       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 7 770            | 7 770                             | 0                   | 0             |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 2 537 941        | 129 907                           | 2 408 034           | 0             | 12      |
| Muud nõuded                       | 118 262          | 22 091                            | 59 311              | 36 860        |         |
| Laenunõuded                       | 118 005          | 21 834                            | 59 311              | 36 860        |         |
| Intressinõuded                    | 256              | 256                               | 0                   | 0             |         |
| Viitlaekumised                    | 1                | 1                                 | 0                   | 0             |         |
| Ettemaksed                        | 1 957            | 1 957                             | 0                   | 0             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 665 930</b> | <b>161 725</b>                    | <b>2 467 345</b>    | <b>36 860</b> |         |

Antud laenude keskmine intressimäär on 1-6% aastas.

Laenujääk eraisikute laenudel on 31.12.2020.a. 53 286 eurot, (31.12.2019.a. 620 846 eurot) ning juriidilistel isikutel 31.12.2020.a. 2 039 681 eurot, (31.12.2019.a. 2 563 193 eurot).

Antud laenude tagatisteks on hüpoteegid.

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2020     | 31.12.2019       |
|------------------------|----------------|------------------|
| Lõpetamata toodang     | 649 284        | 1 063 556        |
| Müügiks ostetud kaubad | 45 093         | 55 093           |
| Ettemaksed varude eest | 840            | 0                |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>695 217</b> | <b>1 118 649</b> |

Lõpetamata toodangu real kajastame pooleliolevaid ehitisi.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |           |           |
|------------------------|---------|-----------|-----------|
|                        |         |           | Kokku     |
|                        | Maa     | Ehitised  |           |
| <b>31.12.2018</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 25 801  | 3 943 550 | 3 969 351 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -491 161  | -491 161  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 25 801  | 3 452 389 | 3 478 190 |
|                        |         |           |           |
| Ostud ja parendused    | 0       | 37 369    | 37 369    |
| Müügid                 | -20 301 | -348 151  | -368 452  |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -75 032   | -75 032   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2019</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 5 500   | 3 583 574 | 3 589 074 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -516 999  | -516 999  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 5 500   | 3 066 575 | 3 072 075 |
|                        |         |           |           |
| Ostud ja parendused    | 0       | 6 296     | 6 296     |
| Müügid                 | -5 500  | -482 647  | -488 147  |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -66 847   | -66 847   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2020</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 0       | 3 011 914 | 3 011 914 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -488 537  | -488 537  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0       | 2 523 377 | 2 523 377 |

|                                                 | 2020    | 2019    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 158 741 | 178 284 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 21 740  | 26 852  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 621 000 | 510 500 |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         | Ehitised |                    |                         | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Kokku   |
|-------------------------|----------|--------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                         |          | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed |                    |                             |         |
| <b>31.12.2018</b>       |          |                    |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus          | 96 336   | 33 512             | 9 000                   | 42 512             | 0                           | 138 848 |
| Akumuleeritud kulum     | -39 819  | -16 414            | -1 950                  | -18 364            | 0                           | -58 183 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 56 517   | 17 098             | 7 050                   | 24 148             | 0                           | 80 665  |
|                         |          |                    |                         |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused     | 0        | 0                  | 8 500                   | 8 500              | 20 000                      | 28 500  |
| Amortisatsioonikulu     | -1 926   | -3 562             | -1 775                  | -5 337             | -1 167                      | -8 430  |
| Müügid (jääkmaksumuses) | 0        | -3 000             | 0                       | -3 000             | 0                           | -3 000  |
| Muud muutused           | 0        | -7 600             | -5 700                  | -13 300            | 0                           | -13 300 |
|                         |          |                    |                         |                    |                             |         |
| <b>31.12.2019</b>       |          |                    |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus          | 96 336   | 16 512             | 8 500                   | 25 012             | 20 000                      | 141 348 |
| Akumuleeritud kulum     | -41 745  | -13 576            | -425                    | -14 001            | -1 167                      | -56 913 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 54 591   | 2 936              | 8 075                   | 11 011             | 18 833                      | 84 435  |
|                         |          |                    |                         |                    |                             |         |
| Amortisatsioonikulu     | -1 927   | -1 429             | -1 700                  | -3 129             | -2 000                      | -7 056  |
|                         |          |                    |                         |                    |                             |         |
| <b>31.12.2020</b>       |          |                    |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus          | 96 336   | 16 512             | 8 500                   | 25 012             | 20 000                      | 141 348 |
| Akumuleeritud kulum     | -43 672  | -15 005            | -2 125                  | -17 130            | -3 167                      | -63 969 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 52 664   | 1 507              | 6 375                   | 7 882              | 16 833                      | 77 379  |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2020     | 2019         |
|--------------------|----------|--------------|
| Masinad ja seadmed | 0        | 3 000        |
| Transpordivahendid | 0        | 3 000        |
| <b>Kokku</b>       | <b>0</b> | <b>3 000</b> |

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                  | 2020    | 2019    |
|------------------|---------|---------|
| Kasutusrenditulu | 158 741 | 178 284 |

| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                         | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
| 12 kuu jooksul                                                          | 158 000          | 174 000          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 2 523 377        | 2 839 482        |
| Masinad ja seadmed                                                      | 0                | 8 075            |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>2 523 377</b> | <b>2 847 557</b> |

Ettevõtte rendib peamiselt aastaste rendi- ja üürilepingutega kinnisvara.

#### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2020       | 2019       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 3 420      | 4 663      |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 3 477      | 3 420      |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 15 380     | 18 858     |

Ettevõtte rentis kasutusrendi korras kaubikut.

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 250 000    | 21 829                           | 228 171             | 0           | 2,5%         | EUR         | 2023        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 250 000    | 21 829                           | 228 171             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 250 000    | 21 829                           | 228 171             |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 1 270 367  | 161 437                          | 1 108 930           | 0           | 2,5%         | EUR         | 26.02.2024  |
| Seotud isiku laen                | 50 000     | 50 000                           | 0                   | 0           | 0%           | EUR         | 31.12.2020  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 320 367  | 211 437                          | 1 108 930           | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 320 367  | 211 437                          | 1 108 930           | 0           |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                  |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2020     | 31.12.2019       |
| Ehitised                                              | 907 631        | 1 697 591        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>907 631</b> | <b>1 697 591</b> |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 5 666         | 5 666          |
| Võlad töövõtjatele               | 1 521         | 1 521          |
| Maksuvõlad                       | 21 509        | 21 509         |
| Muud võlad                       | 104           | 104            |
| Intressivõlad                    | 104           | 104            |
| Saadud ettemaksed                | 9 644         | 9 644          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 9 644         | 9 644          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>38 444</b> | <b>38 444</b>  |

  

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 7 754         | 7 754          |
| Võlad töövõtjatele               | 3 237         | 3 237          |
| Maksuvõlad                       | 21 697        | 21 697         |
| Muud võlad                       | 524           | 524            |
| Intressivõlad                    | 524           | 524            |
| Saadud ettemaksed                | 11 386        | 11 386         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 11 386        | 11 386         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>44 598</b> | <b>44 598</b>  |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 4 777 360        | 4 751 476        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 194 340        | 1 187 869        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>5 971 700</b> | <b>5 939 345</b> |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020             | 2019           |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                |
| Eesti                                       | 1 252 322        | 872 285        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 252 322</b> | <b>872 285</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 252 322</b> | <b>872 285</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                |
| Kinnisvara müük                             | 1 052 333        | 581 500        |
| Teenuste müük                               | 199 071          | 282 785        |
| Varade müük                                 | 918              | 8 000          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 252 322</b> | <b>872 285</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | -26 169        | -43 025        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -8 599         | -13 323        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-34 768</b> | <b>-56 348</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2              | 4              |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 498 034    | 0          | 503 014    | 50 000     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 500 112  | 0          | 2 034 927  | 0          |

Laenud

| 2020                                                                                                                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                        |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Juhtkonna oluline osalus firmas                                                                                                                          | 0            | 0                          | 4 980            | 0             | 0                           | 0                 | 1%           | EUR         | 2021        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Lähedase pereliikmega seotud firma                                                                                                                       | 240 000      | 750 000                    | 45 724           | 0             | 0                           | 0                 | 3%           | EUR         | 2022        |

| 2019                                                                                                                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                        |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Omaniku laen                                                                                                                                             | 0            | 0                          | 0                | 0             | 50 000                      | 0                 | 0%           | EUR         | 2020        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Lähedase pereliikmega seotud firma                                                                                                                       | 950 000      | 0                          | 0                | 0             | 0                           | 0                 | 4%           | EUR         | 2022        |

#### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                                                                          | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                                          | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 2 480                     | 86 049                     | 35 376                    | 110 731                    |

#### Põhivarade ostud ja müügid

|                                                                                                                                                         | 2020             |                  | 2019             |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                                                         | Ostetud põhivara | Müüdnud põhivara | Ostetud põhivara | Müüdnud põhivara |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted                        | 0                | 0                | 0                | 3 000            |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted | 108 333          | 240 000          | 20 000           | 0                |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                               | 2020 | 2019 |
| Juhatuse liikme arvestatud tasu                                               | 0    | 0    |

Seotud osapooltele antud laenude keskmine intressimäär on 3% aastas. Intressitulu saadi 2020.a. 50 704 eurot, 2019.a. 65 206 eurot.

Ettevõtte ainuomaniku hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2021

**OÜ FAMILA (registrikood: 10883383) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ENDEL ERMEL        | Juhatuse liige     | 26.02.2021           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Famila OÜ osanikule

## Arvamus

Oleme auditeerinud Famila OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestusekspertide 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 arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna kohustused seoses 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 arvamust. 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks 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 märkimisväärselt kahtlust 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 arvamust. 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.

Enre Oru

Vandeauditori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe 5, Tallinn 10145

26.veebbruar 2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ FAMILA (registrikood: 10883383) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ENRE ORU           | Vandeaudiitor      | 26.02.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 5 939 345        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 32 355           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 971 700</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 100 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 5 871 700        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 971 700</b> |

Ainuosaniku ettepanek on jaotada jaotamata kasumist 100 000 eurot dividende.

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 5 939 345        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 32 355           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 971 700</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 100 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 5 871 700        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 971 700</b> |

Jaotamata kasumi arvelt jaotatakse dividendideks 100 000 eurot ja eelmiste perioodide kasumiks jääb 5 871 700 eurot.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 1052333         | 84.03%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 158741          | 12.68%      | Ei             |
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                    | 41201      | 41248           | 3.29%       | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Liik            | Sisu            |
| Telefon         | +372 7994531    |
| E-posti aadress | info@familia.ee |