

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP

**registrikood:** 10047867

**tänavatänu nimi,** Peterburi tee 71  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 11415

**telefon:** +372 5012197

**faks:** +372 6205001

**e-posti aadress:** gridnev@desi.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 11 |
| Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 11 |
| Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad               | 12 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud                       | 13 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad                         | 14 |
| Lisa 7 Kasutusrent                                    | 14 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                            | 15 |
| Lisa 9 Muud võlad                                     | 16 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad             | 16 |
| Lisa 11 Aktsiakapital                                 | 16 |
| Lisa 12 Müügitulu                                     | 17 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused           | 17 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud                     | 17 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                                   | 18 |
| Lisa 16 Tulumaks                                      | 18 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                              | 18 |
| Lisa 18 Konsolideerimata bilanss                      | 19 |
| Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 20 |
| Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 21 |
| Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 22 |
| Aruande allkirjad                                     | 23 |
| Vandeauditori aruanne                                 | 24 |

## Tegevusaruanne

**Konsolideerimisgrupi struktuur ning konsolideeriva üksuse otsene ja kaudne osalus konsolideeritavates üksustes 31.12.2020 seisuga:**

| Ettevõtte nimi      | Kirjeldus      | Otsene osalus |
|---------------------|----------------|---------------|
| AS Famar-Desi Grupp | emaettevõtte   |               |
| SIA Bergu Nams      | tütarettevõtte | 100%          |

**Majandusaastal toimunud ja eeldatavad muudatused konsolideerimisgrupi koosseisus**

2020 konsolideerimisgrupi koosseisus muudatusi ei olnud.

2021 konsolideerimisgrupi koosseisus muudatusi ette ei ole näha.

### Tegevusvaldkond

AS Famar-Desi Grupp kontserni põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

### Investeeringud

2020. aastal investeeriti kinnisvarasse 751803 eurot.

### Uurimis- ja arendustegevus

2020. aastal uurimis- ja arendustegevust ei olnud.

2021. aastaks uurimis- ja arenduskulusid ei planeerita.

### Olulised sündmused majandusaastal ja aastaaruande koostamise perioodil

2020 aastal olulisi sündmusi ei olnud.

### Tegevuskeskkonna üldine areng

Kõrged ehitushinnad pärsivad kinnisvaraarendusi.

### Äritegevuse hooajalisus ja majandustegevuse tsüklilisus

AS Famar-Desi Grupp äri- ja majandustegevuses hooajalisus ning tsüklilisus puudub..

### Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

AS Famar-Desi Grupp majandustegevuses puuduvad olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud.

### Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud klientidega toimuvad eurodes.

### Konsolideerimisgrupi dividendipoliitika

Tütarettevõtted maksavad emaettevõttele dividende liigsete omavahendite olemasolul. Emaettevõtte maksab regulaarselt dividende oma aktsionäridele.

### Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika

|                                      | Kontsern |         | Emaettevõtte |         |
|--------------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
|                                      | 2020     | 2019    | 2020         | 2019    |
| Müügitulu (eurodes)                  | 4221055  | 4112194 | 4057719      | 3950684 |
| Tulu kasv %                          | 2,6      | 3,3     | 2,7          | 3,3     |
| Puhaskasum (eurodes)                 | 1670181  | 1270716 | 1701864      | 1310478 |
| Kasumi kasv %                        | 31       | -14     | 30           | -13     |
| Puhasrentaablus %                    | 40       | 31      | 42           | 33      |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 9        | 10      | 7            | 9       |
| ROA                                  | 7        | 5       | 6            | 5       |

|     |   |   |   |   |
|-----|---|---|---|---|
| ROE | 7 | 5 | 6 | 5 |
|-----|---|---|---|---|

Tegevusaruandes esitatud finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 * 100$
- Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2020 - \text{puhaskasum } 2019) / \text{puhaskasum } 2019 * 100$
- Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2020        | 31.12.2019        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevarad                                                               |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 4 376 531         | 5 332 864         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 17 342            | 10 272            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>4 393 873</b>  | <b>5 343 136</b>  |         |
| Põhivarad                                                                |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 181 859           | 192 072           | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 20 888 067        | 21 252 555        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 38 489            | 43 253            | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>21 108 415</b> | <b>21 487 880</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>25 502 288</b> | <b>26 831 016</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustised                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 517 203           | 516 112           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>517 203</b>    | <b>516 112</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>517 203</b>    | <b>516 112</b>    |         |
| Omakapital                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                   |         |
| Aksiakapital nimiväärtuses                                               | 25 600            | 25 600            | 11      |
| Ülekurss                                                                 | 1 533 880         | 1 533 880         |         |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 2 560             | 2 560             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 21 752 864        | 23 482 148        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 1 670 181         | 1 270 716         |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>24 985 085</b> | <b>26 314 904</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>24 985 085</b> | <b>26 314 904</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>25 502 288</b> | <b>26 831 016</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2020             | 2019             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 4 221 055        | 4 112 194        | 12      |
| Muud äritulud                                            | 2 879            | 6 086            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -641 251         | -561 615         | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -112 161         | -121 071         | 14      |
| Tööjõukulud                                              | -124 407         | -108 643         | 15      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -1 122 827       | -1 138 345       | 5,6     |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>                                | <b>2 223 288</b> | <b>2 188 606</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt                        | 9 457            | 12 456           | 4       |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 294              | 413              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>2 233 039</b> | <b>2 201 475</b> |         |
| Tulumaks                                                 | -562 858         | -930 759         | 16      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>1 670 181</b> | <b>1 270 716</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 1 670 181        | 1 270 716        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                            | 2020              | 2019              | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                          | 2 223 288         | 2 188 606         |         |
| Korrigeerimised                                            |                   |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 1 122 827         | 1 138 345         | 5,6     |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                          | 0                 | -2 833            |         |
| Muud korrigeerimised                                       | 0                 | 449               | 5       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>1 122 827</b>  | <b>1 135 961</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | -7 070            | 3 304             |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | 1 091             | 12 717            |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                 | -562 858          | -930 759          | 16      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>2 777 278</b>  | <b>2 409 829</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                   |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | -753 575          | -130 942          | 5,6     |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist   | 0                 | 2 833             | 6       |
| Laekunud intressid                                         | 294               | 413               |         |
| Laekunud dividendid                                        | 19 670            | 19 670            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>-733 611</b>   | <b>-108 026</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                   |                   |         |
| Makstud dividendid                                         | -3 000 000        | -4 000 000        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>-3 000 000</b> | <b>-4 000 000</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>-956 333</b>   | <b>-1 698 197</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 | 5 332 864         | 7 031 061         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   | <b>-956 333</b>   | <b>-1 698 197</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                   | 4 376 531         | 5 332 864         |         |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |           |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Aksiakapital<br>nimiväärtuses                               | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
|                                |                                                             |           |                              |                             |            |
| <b>31.12.2018</b>              | 25 600                                                      | 1 533 880 | 2 560                        | 27 482 148                  | 29 044 188 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |           |                              | 1 270 716                   | 1 270 716  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                                                             |           |                              | -4 000 000                  | -4 000 000 |
| <b>31.12.2019</b>              | 25 600                                                      | 1 533 880 | 2 560                        | 24 752 864                  | 26 314 904 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |           |                              | 1 670 181                   | 1 670 181  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                                                             |           |                              | -3 000 000                  | -3 000 000 |
| <b>31.12.2020</b>              | 25 600                                                      | 1 533 880 | 2 560                        | 23 423 045                  | 24 985 085 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Famar-Desi Grupp kontserni 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Famar-Desi Grupp kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannetes on konsolideeritud rida-realt kõik tütarettevõtted alates kontrolli olemisest. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tehingute tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

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

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga (EK) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2020 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on konsolideerimata bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Kontserni bilansis on investeeringud sidusettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksud

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. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Alates 2013 aastast muudeti kinnisvarainvesteeringute arvestamise põhimõtteid ja kinnisvarainvesteeringuid hakati kajastama soetusmaksumuses, kuna kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast mis on 11 kuni 25 aastat.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulum.

Vara väärtuse vähenemine.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulud) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leetakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

#### Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kontsern kui rentnik

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2019 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 14/86 regulaarselt väljamakstavatele dividendidele ja ülejäänud dividendidelt 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele.

Seotud osapooled on:

- aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed ning eelnimetatud isikute lähisugulased ning kõigi eelnimetatud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2020    | 31.12.2019 |               |
|-----------------------------------------------|---------------|------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 59 868        |            | 58 270        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 2 330         | 80         | 2 280         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 42            |            | 42            |
| Sotsiaalmaks                                  | 4 225         |            | 4 253         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 157           |            | 137           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 138           |            | 126           |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         |               | 1          |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>66 760</b> | <b>81</b>  | <b>65 108</b> |

## Lisa 3 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 |
| 40003624716                                            | SIA Bergu Nams         | Läti       | 68201 Kinnisvara üürileandmine | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2019       | 31.12.2020       |
| SIA Bergu Nams                                                        | 3 502 884        | 3 502 884        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>3 502 884</b> | <b>3 502 884</b> |

Lisas 3 on toodud info tütarettevõtja osade soetusmaksumuse kohta emaettevõtte konsolideerimata bilansis.

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                          |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala           | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                          | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 10214624                                               | E-Trading OÜ           | Eesti      | kinnisvara üürileandmine | 39               | 39         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                |                |                                        |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------|----------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                                | 31.12.2019     | Dividendid     | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2020     |
| E-Trading OÜ                                                          | 192 072        | -19 670        | 9 457                                  | 181 859        |
| <b>Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>192 072</b> | <b>-19 670</b> | <b>9 457</b>                           | <b>181 859</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |            |            |
|------------------------|-----------|------------|------------|
|                        |           |            | Kokku      |
|                        | Maa       | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2018</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 5 016 219 | 24 689 611 | 29 705 830 |
| Akumuleeritud kulum    |           | -7 421 380 | -7 421 380 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 5 016 219 | 17 268 231 | 22 284 450 |
|                        |           |            |            |
| Ostud ja parendused    |           | 97 116     | 97 116     |
| Amortisatsioonikulu    |           | -1 128 562 | -1 128 562 |
| Muud muutused          |           | -449       | -449       |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2019</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 5 016 219 | 24 786 278 | 29 802 497 |
| Akumuleeritud kulum    |           | -8 549 942 | -8 549 942 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 5 016 219 | 16 236 336 | 21 252 555 |
|                        |           |            |            |
| Ostud ja parendused    | 626 850   | 124 953    | 751 803    |
| Amortisatsioonikulu    |           | -1 116 291 | -1 116 291 |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2020</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 5 643 069 | 24 911 231 | 30 554 300 |
| Akumuleeritud kulum    |           | -9 666 233 | -9 666 233 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 5 643 069 | 15 244 998 | 20 888 067 |

|                                                 | 2020      | 2019      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 4 193 780 | 4 094 596 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 725 928   | 643 344   |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                 |                    |                             |                      |            |                                    | Kokku   |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|---------|
|                                 | Transpordivahendid | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |         |
| <b>31.12.2018</b>               |                    |                             |                      |            |                                    |         |
| Soetusmaksumus                  | 18 317             | 14 877                      | 14 127               | 1 000      | 15 127                             | 48 321  |
| Akumuleeritud kulum             | -18 317            | -10 794                     |                      |            |                                    | -29 111 |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 0                  | 4 083                       | 14 127               | 1 000      | 15 127                             | 19 210  |
|                                 |                    |                             |                      |            |                                    |         |
| Ostud ja parendused             | 23 135             | 400                         | 10 291               |            | 10 291                             | 33 826  |
| Muud ostud ja parendused        | 23 135             | 400                         | 10 291               |            | 10 291                             | 33 826  |
| Amortisatsioonikulu             | -4 020             | -1 641                      | -4 122               |            | -4 122                             | -9 783  |
| Ümberliigitamised               | 1 000              |                             |                      | -1 000     | -1 000                             |         |
| Ümberliigitamised ettemaksetest | 1 000              |                             |                      | -1 000     | -1 000                             |         |
|                                 |                    |                             |                      |            |                                    |         |
| <b>31.12.2019</b>               |                    |                             |                      |            |                                    |         |
| Soetusmaksumus                  | 24 135             | 13 232                      | 20 296               | 0          | 20 296                             | 57 663  |
| Akumuleeritud kulum             | -4 020             | -10 390                     |                      |            |                                    | -14 410 |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 20 115             | 2 842                       | 20 296               | 0          | 20 296                             | 43 253  |
|                                 |                    |                             |                      |            |                                    |         |
| Ostud ja parendused             |                    | 1 772                       |                      |            |                                    | 1 772   |
| Muud ostud ja parendused        |                    | 1 772                       |                      |            |                                    | 1 772   |
| Amortisatsioonikulu             | -4 824             | -1 712                      |                      |            |                                    | -6 536  |
|                                 |                    |                             |                      |            |                                    |         |
| <b>31.12.2020</b>               |                    |                             |                      |            |                                    |         |
| Soetusmaksumus                  | 24 135             | 15 004                      | 20 296               | 0          | 20 296                             | 59 435  |
| Akumuleeritud kulum             | -8 844             | -12 102                     |                      |            |                                    | -20 946 |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 15 291             | 2 902                       | 20 296               | 0          | 20 296                             | 38 489  |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                     | 2020     | 2019         |
|---------------------|----------|--------------|
| Masinaid ja seadmed | 0        | 2 833        |
| Transpordivahendid  | 0        | 2 833        |
| <b>Kokku</b>        | <b>0</b> | <b>2 833</b> |

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2020              | 2019              |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 4 193 780         | 4 094 596         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 20 858 217        | 21 252 555        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>20 858 217</b> | <b>21 252 555</b> |

#### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2020    | 2019    |
|------------------|---------|---------|
| Kasutusrendikulu | 394 704 | 384 343 |

Rendile võetud vara on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute hulgas jääkväärtuses 5077097 eurot(31.12.2019 seisuga 5480201 eurot) ning alates 2020.a. oktoobrist amortiseeritakse seda rendiperioodi lõpuni.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 16 059         | 16 059         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 8 793          | 8 793          |         |
| Maksuvõlad                       | 66 760         | 66 760         | 2       |
| Muud võlad                       | 417 716        | 417 716        | 9       |
| Muud viitvõlad                   | 417 716        | 417 716        |         |
| Saadud ettemaksed                | 7 844          | 7 844          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 7 844          | 7 844          |         |
| Võlg aruandvatele isikutele      | 31             | 31             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>517 203</b> | <b>517 203</b> |         |
|                                  |                |                |         |
|                                  | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 15 981         | 15 981         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 9 463          | 9 463          |         |
| Maksuvõlad                       | 65 108         | 65 108         | 2       |
| Muud võlad                       | 417 716        | 417 716        | 9       |
| Muud viitvõlad                   | 417 716        | 417 716        |         |
| Saadud ettemaksed                | 7 844          | 7 844          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 7 844          | 7 844          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>516 112</b> | <b>516 112</b> |         |

## Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-------------------------|----------------|----------------|---------|
| Muud viitvõlad          | 417 716        | 417 716        | 17      |
| tagatisraha             | 417 716        | 417 716        |         |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>417 716</b> | <b>417 716</b> |         |
|                         |                |                |         |
|                         | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Muud viitvõlad          | 417 716        | 417 716        | 17      |
| tagatisraha             | 417 716        | 417 716        |         |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>417 716</b> | <b>417 716</b> |         |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2020        | 31.12.2019        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 18 738 436        | 19 802 292        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 4 684 609         | 4 950 572         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>23 423 045</b> | <b>24 752 864</b> |

## Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 25 600     | 25 600     |
| Aktsiate arv (tk)    | 4 000      | 4 000      |
| Aktsiate nimiväärtus | 6.40       | 6.40       |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020             | 2019             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |         |
| Eesti                                       | 4 057 719        | 3 950 684        |         |
| Läti                                        | 163 336          | 161 510          |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>4 221 055</b> | <b>4 112 194</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 221 055</b> | <b>4 112 194</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |         |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 4 193 780        | 4 094 596        | 5,7     |
| Vee müük                                    | 2 455            | 2 760            |         |
| Elektrienergia müük                         | 11 061           | 10 620           |         |
| Muu mujal liigitamata teenindus             | 13 759           | 4 218            |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 221 055</b> | <b>4 112 194</b> |         |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Üür ja rent                                      | 394 704        | 384 343        | 7       |
| Ehitiste remont ja hooldus                       | 246 547        | 177 272        |         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>641 251</b> | <b>561 615</b> |         |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Energia</b>                            | <b>14 220</b>  | <b>14 116</b>  |
| Elektrienergia                            | 11 098         | 10 629         |
| Soojusenergia                             | 0              | 128            |
| Kütus                                     | 3 122          | 3 359          |
| Veevarustusteenused                       | 2 455          | 2 776          |
| Mitmesugused bürookulud                   | 2 562          | 3 283          |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | 53 486         | 52 736         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 0              | 11 030         |
| Nõustamine                                | 13 320         | 12 840         |
| Kindlustus                                | 9 628          | 7 444          |
| Raamatupidamisteenus, audiitor            | 3 858          | 5 784          |
| Muud                                      | 12 632         | 11 062         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>112 161</b> | <b>121 071</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 93 053         | 81 876         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 31 354         | 26 767         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>124 407</b> | <b>108 643</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 5              | 5              |

## Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2020              |                | 2019              |                |
|----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks       | Maksustatav summa | Tulumaks       |
| Väljakuulutatud dividendid | 2 980 330         | 562 858        | 3 988 198         | 930 759        |
| Eesti                      | 2 980 330         | 562 858        | 3 988 198         | 930 759        |
| <b>Kokku</b>               | <b>2 980 330</b>  | <b>562 858</b> | <b>3 988 198</b>  | <b>930 759</b> |

## Lisa 17 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 | 1 654      | 417 716    | 1 369      | 417 716    |

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                              | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                              | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 436 669                   | 4 052 875                  | 403 835                   | 3 945 969                  |

### Põhivarade ostud ja müügid

|                                                                                                              | 2020             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                              | Ostetud põhivara |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 7 800            |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2020   | 2019   |
| Arvestatud tasu                                                               | 46 707 | 36 027 |

## Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020        | 31.12.2019        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varad                                        |                   |                   |
| Käibevarad                                   |                   |                   |
| Raha                                         | 3 415 828         | 4 438 190         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 616             | 2 351             |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 418 444</b>  | <b>4 440 541</b>  |
| Põhivarad                                    |                   |                   |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 3 634 312         | 3 634 312         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 706 250         | 1 706 250         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 18 636 861        | 18 902 309        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 15 291            | 20 115            |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>23 992 714</b> | <b>24 262 986</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>27 411 158</b> | <b>28 703 527</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |
| Kohustised                                   |                   |                   |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |
| Võlad ja ettemaksed                          | 502 935           | 497 168           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>502 935</b>    | <b>497 168</b>    |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>502 935</b>    | <b>497 168</b>    |
| Omakapital                                   |                   |                   |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 25 600            | 25 600            |
| Ülekurs                                      | 1 533 880         | 1 533 880         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 560             | 2 560             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 23 644 319        | 25 333 841        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 701 864         | 1 310 478         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>26 908 223</b> | <b>28 206 359</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>27 411 158</b> | <b>28 703 527</b> |

## Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

|                                             | 2020             | 2019             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                   | 4 057 719        | 3 950 684        |
| Muud äritulud                               | 735              | 6 086            |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -641 251         | -561 615         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -68 159          | -68 403          |
| Tööjõukulud                                 | -109 580         | -93 149          |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -994 706         | -1 012 449       |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>2 244 758</b> | <b>2 221 154</b> |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 19 670           | 19 670           |
| Intressitulud                               | 294              | 413              |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 264 722</b> | <b>2 241 237</b> |
| Tulumaks                                    | -562 858         | -930 759         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 701 864</b> | <b>1 310 478</b> |

## Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                            | 2020              | 2019              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                          | 2 244 758         | 2 221 154         |
| Korrigeerimised                                            |                   |                   |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 994 706           | 1 012 449         |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                          | 0                 | -2 833            |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>994 706</b>    | <b>1 009 616</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | -266              | -5                |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | 5 767             | 8 848             |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                 | -562 858          | -930 759          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>2 682 107</b>  | <b>2 308 854</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                   |                   |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | -724 433          | -85 849           |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist   | 0                 | 2 833             |
| Laekunud intressid                                         | 294               | 413               |
| Laekunud dividendid                                        | 19 670            | 19 670            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>-704 469</b>   | <b>-62 933</b>    |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                   |                   |
| Makstud dividendid                                         | -3 000 000        | -4 000 000        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>-3 000 000</b> | <b>-4 000 000</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>-1 022 362</b> | <b>-1 754 079</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 | 4 438 190         | 6 192 269         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   | <b>-1 022 362</b> | <b>-1 754 079</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                   | 3 415 828         | 4 438 190         |

## Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                                                                                      |                               |                  |                              |                             | Kokku             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                                                                                      | Aktiakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs          | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                   |
| <b>31.12.2018</b>                                                                                    | 25 600                        | 1 533 880        | 2 560                        | 29 333 841                  | 30 895 881        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                               |                  |                              | 1 310 478                   | 1 310 478         |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                               |                  |                              | -4 000 000                  | -4 000 000        |
| <b>31.12.2019</b>                                                                                    | 25 600                        | 1 533 880        | 2 560                        | 26 644 319                  | 28 206 359        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                               |                  |                              | -3 634 312                  | -3 634 312        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                               |                  |                              | 1 742 857                   | 1 742 857         |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2019</b>                                  | <b>25 600</b>                 | <b>1 533 880</b> | <b>2 560</b>                 | <b>24 752 864</b>           | <b>26 314 904</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                               |                  |                              | 1 701 864                   | 1 701 864         |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                               |                  |                              | -3 000 000                  | -3 000 000        |
| <b>31.12.2020</b>                                                                                    | 25 600                        | 1 533 880        | 2 560                        | 25 346 183                  | 26 908 223        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                               |                  |                              | -3 634 312                  | -3 634 312        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                               |                  |                              | 1 711 174                   | 1 711 174         |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2020</b>                                  | <b>25 600</b>                 | <b>1 533 880</b> | <b>2 560</b>                 | <b>23 423 045</b>           | <b>24 985 085</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2021

Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP (registrikood: 10047867) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IGOR PROKOPETS     | Juhatuse liige     | 19.02.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavooandmeid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/  
Rein Ruusalu  
Vandeaudiitori number 261

Krista Kuljus  
Vandeaudiitori number 677

PKF Estonia Osahing  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 12  
Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314  
19.02.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP (registrikood: 10047867) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN RUUSALU       | Vandeaudiitor      | 19.02.2021           |
| KRISTA KULJUS      | Vandeaudiitor      | 19.02.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 21 752 864        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 670 181         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>23 423 045</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 3 000 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 20 423 045        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>23 423 045</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 21 752 864        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 670 181         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>23 423 045</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 3 000 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 20 423 045        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>23 423 045</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 4030444         | 99.33%      | Jah            |
| Muu teenindus                                        | 96099      | 13759           | 0.34%       | Ei             |
| Elektrienergia müük                                  | 35141      | 11061           | 0.27%       | Ei             |
| Veekogumine, -töötlus ja -varustus                   | 36001      | 2455            | 0.06%       | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Liik            | Sisu            |
| Telefon         | +372 5012197    |
| Faks            | +372 6205001    |
| E-posti aadress | gridnev@desi.ee |