

## KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2017****Äriniemi:** Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP**registrikood:** 10047867

tänava/talu nimi, Peterburi tee 71  
maja ja korteri number:

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 11415

**telefon: +372 6205025**

**faks: +372 6205001**

**e-posti aadress:** [gridnev@desi.ee](mailto: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               | 12 |
| Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 12 |
| 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 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt             | 18 |
| Lisa 17 Tulumaks                                      | 18 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                              | 18 |
| Lisa 19 Konsolideerimata bilanss                      | 19 |
| Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 20 |
| Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 20 |
| Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 21 |
| Aruande allkirjad                                     | 22 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 23 |

## Tegevusaruanne

**Konsolideerimisgrupi struktuur ning konsolideeriva üksuse otsene ja kaudne osalus konsolideeritavates üksustes 31.12.2017 seisuga:**

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

**Majandusaastal toimunud ja eeldatavad muudatused konsolideerimisgrupi koosseisus**

2017 konsolideerimisgrupi koosseisus muudatusi ei olnud.

2018 konsolideerimisgrupi koosseisus muudatusi ette ei ole näha.

### Tegevusvaldkond

AS Famar-Desi Grupp kontserni põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

### Investeeringud

2017 investeeriti 61348 eurot. 2018 aastal planeerib tütarettevõtte SIA Bergu Nams alustada aadressil Katlakalna 9 Riia uue 3300 m2 põrandapinnaga laohoone ehitamist.

### Uurimis- ja arendustegevus

2017. aastal uurimis- ja arendustegevust ei olnud.

2018. aastaks uurimis- ja arenduskulusid ei planeerita.

### Olulised sündmused majandusaastal ja aastaaruande koostamise perioodil

2017 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 |         |
|--------------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
|                                      | 2017     | 2016    | 2017         | 2016    |
| Müügitulu (eurodes)                  | 3880933  | 3883921 | 3718667      | 3718707 |
| Tulu kasv %                          | 0        | 0       | 0            | 0       |
| Puhaskasum (eurodes)                 | 1400062  | 1405899 | 1594434      | 1613555 |
| Kasumi kasv %                        | 0        | 17      | -1           | 15      |
| Puhasrentaabilus %                   | 36       | 36      | 43           | 43      |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 14       | 13      | 12           | 12      |
| ROA                                  | 4,6      | 4,5     | 5,0          | 4,9     |
| ROE                                  | 4,7      | 4,6     | 5,0          | 5,0     |

Tegevusaruandes esitatud finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) =  $(\text{müügitulu 2017} - \text{müügitulu 2016}) / \text{müügitulu 2016} * 100$
- Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum 2017} - \text{puhaskasum 2016}) / \text{puhaskasum 2016} * 100$
- 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)

|                                                                          | 31.12.2017        | 31.12.2016        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevarad                                                               |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 6 754 114         | 6 563 173         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 10 877            | 14 341            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>6 764 991</b>  | <b>6 577 514</b>  |         |
| Põhivarad                                                                |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 194 888           | 200 309           | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 0                 | 7 488             |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 23 390 134        | 24 474 573        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 13 833            | 13 108            | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>23 598 855</b> | <b>24 695 478</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>30 363 846</b> | <b>31 272 992</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustised                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 497 163           | 506 371           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>497 163</b>    | <b>506 371</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>497 163</b>    | <b>506 371</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)                             | 26 904 581        | 27 798 682        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 1 400 062         | 1 405 899         |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>29 866 683</b> | <b>30 766 621</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>29 866 683</b> | <b>30 766 621</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>30 363 846</b> | <b>31 272 992</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2017             | 2016             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 3 880 933        | 3 883 921        | 12      |
| Muud äritulud                                            | 2 335            | 194              |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -549 812         | -544 006         | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -128 094         | -131 487         | 14      |
| Tööjõukulud                                              | -94 957          | -96 370          | 15      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -1 152 550       | -1 149 989       | 5,6     |
| Muud ärikulud                                            | -26              | -15              |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>1 957 829</b> | <b>1 962 248</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt                        | 14 249           | 11 761           | 16      |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 525              | 497              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>1 972 603</b> | <b>1 974 506</b> |         |
| Tulumaks                                                 | -572 541         | -568 607         | 17      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>1 400 062</b> | <b>1 405 899</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 1 400 062        | 1 405 899        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                | 2017              | 2016              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 1 957 829         | 1 962 248         |         |
| Korrigeerimised                                                |                   |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 1 152 550         | 1 149 989         | 5,6     |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>1 152 550</b>  | <b>1 149 989</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | 3 464             | 368               |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | -9 208            | -1 359            |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                     | -572 541          | -568 607          | 17      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>2 532 094</b>  | <b>2 542 639</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                   |                   |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -61 348           | -29 365           | 5,6     |
| Laekunud intressid                                             | 525               | 497               |         |
| Laekunud dividendid                                            | 19 670            | 19 670            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-41 153</b>    | <b>-9 198</b>     |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                   |                   |         |
| Makstud dividendid                                             | -2 300 000        | -2 300 000        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-2 300 000</b> | <b>-2 300 000</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>190 941</b>    | <b>233 441</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 6 563 173         | 6 329 732         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>190 941</b>    | <b>233 441</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 6 754 114         | 6 563 173         |         |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |           |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Aksiakapital<br>nimiväärtuses                               | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
|                                |                                                             |           |                              |                             |            |
| <b>31.12.2015</b>              | 25 600                                                      | 1 533 880 | 2 560                        | 30 098 682                  | 31 660 722 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |           |                              | 1 405 899                   | 1 405 899  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                                                             |           |                              | -2 300 000                  | -2 300 000 |
| <b>31.12.2016</b>              | 25 600                                                      | 1 533 880 | 2 560                        | 29 204 581                  | 30 766 621 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |           |                              | 1 400 062                   | 1 400 062  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                                                             |           |                              | -2 300 000                  | -2 300 000 |
| <b>31.12.2017</b>              | 25 600                                                      | 1 533 880 | 2 560                        | 28 304 643                  | 29 866 683 |



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Famar-Desi Grupp kontserni 2017. 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 kuni kontrolli omamiseni. 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 müüdud 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 2017 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 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 aktsiastest 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 aktsiastest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuna nende õiglast väärtust ei ole aktiivse turu puudumise tõttu võimalik usaldusväärselt määrata. 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 bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse keskmise väärtuse meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest lähtudes.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtuses. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

### 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 12 kuni 25 aastat.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud 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 kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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 kulumi.

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 müügikulutused) 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, leitakse 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.

**Immateriaalne põhivara**

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

**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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedä 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 ärioludele otsustele.

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)

|                                               | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 55 436        | 53 092        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 2 163         | 2 077         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 64            | 64            |
| Sotsiaalmaks                                  | 3 786         | 3 721         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 171           | 202           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 123           | 123           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>61 743</b> | <b>59 279</b> |

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                |                   |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                 | Osakuse määra (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                | 31.12.2016        | 31.12.2017 |
| 40003624716                                            | SIA Bergu Nams         | Läti       | 68201 Kinnisvara üürileandmine | 100               | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |              |              |  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2016   | 31.12.2017   |  |
| SIA Bergu Nams                                                        | 2 884        | 2 884        |  |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>2 884</b> | <b>2 884</b> |  |

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                |                   |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                 | Osakuse määra (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                | 31.12.2016        | 31.12.2017 |
| 10214624                                               | E-Trading AS           | Eesti      | 68201 Kinnisvara üürileandmine | 39                | 39         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                |                                        |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------|----------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                                | 31.12.2016     | Kasum(kahjum) kapitaliosakuse meetodil | 31.12.2017     |
| E-Trading AS                                                          | 200 309        | -5 421                                 | 194 888        |
| <b>Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>200 309</b> | <b>-5 421</b>                          | <b>194 888</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |            |            |
|------------------------|-----------|------------|------------|
|                        |           |            | Kokku      |
|                        | Maa       | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2015</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 5 016 219 | 24 550 911 | 29 567 130 |
| Akumuleeritud kulum    |           | -3 968 968 | -3 968 968 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 5 016 219 | 20 581 943 | 25 598 162 |
|                        |           |            |            |
| Ostud ja parendused    |           | 24 515     | 24 515     |
| Amortisatsioonikulu    |           | -1 148 104 | -1 148 104 |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2016</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 5 016 219 | 24 575 426 | 29 591 645 |
| Akumuleeritud kulum    |           | -5 117 072 | -5 117 072 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 5 016 219 | 19 458 354 | 24 474 573 |
|                        |           |            |            |
| Ostud ja parendused    |           | 66 282     | 66 282     |
| Amortisatsioonikulu    |           | -1 150 721 | -1 150 721 |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2017</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 5 016 219 | 24 641 708 | 29 657 927 |
| Akumuleeritud kulum    |           | -6 267 793 | -6 267 793 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 5 016 219 | 18 373 915 | 23 390 134 |

|                                                 | 2017      | 2016      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 3 861 033 | 3 863 396 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 769 675   | 768 644   |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                          |                    |                               |                          |                                   |                         |                                          | Kokku   |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|---------|
|                                          |                    |                               | Masinad ja<br>varustused | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad | Lõpetamata<br>projektid | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed |         |
|                                          | Transpordivahendid | Arvutid ja<br>arvutisüsteemid |                          |                                   |                         |                                          |         |
| 31.12.2015                               |                    |                               |                          |                                   |                         |                                          |         |
| Soetusmaksumus                           | 23 192             | 690                           | 23 882                   | 11 454                            | 4 122                   | 4 122                                    | 39 458  |
| Akumuleeritud kulum                      | -23 192            | -690                          | -23 882                  | -5 432                            |                         |                                          | -29 314 |
| Jääkmaksumus                             | 0                  | 0                             | 0                        | 6 022                             | 4 122                   | 4 122                                    | 10 144  |
|                                          |                    |                               |                          |                                   |                         |                                          |         |
| Ostud ja parendused                      |                    |                               |                          | 99                                | 4 751                   | 4 751                                    | 4 850   |
| Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused |                    |                               |                          |                                   | 4 751                   | 4 751                                    | 4 751   |
| Muud ostud ja parendused                 |                    |                               |                          | 99                                |                         |                                          | 99      |
| Amortisatsioonikulu                      |                    |                               |                          | -1 886                            |                         |                                          | -1 886  |
|                                          |                    |                               |                          |                                   |                         |                                          |         |
| 31.12.2016                               |                    |                               |                          |                                   |                         |                                          |         |
| Soetusmaksumus                           | 23 192             | 690                           | 23 882                   | 11 553                            | 8 873                   | 8 873                                    | 44 308  |
| Akumuleeritud kulum                      | -23 192            | -690                          | -23 882                  | -7 318                            |                         |                                          | -31 200 |
| Jääkmaksumus                             | 0                  | 0                             | 0                        | 4 235                             | 8 873                   | 8 873                                    | 13 108  |
|                                          |                    |                               |                          |                                   |                         |                                          |         |
| Ostud ja parendused                      |                    |                               |                          | 354                               | 2 200                   | 2 200                                    | 2 554   |
| Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused |                    |                               |                          |                                   | 2 200                   | 2 200                                    | 2 200   |
| Muud ostud ja parendused                 |                    |                               |                          | 354                               |                         |                                          | 354     |
| Amortisatsioonikulu                      |                    |                               |                          | -1 829                            |                         |                                          | -1 829  |
|                                          |                    |                               |                          |                                   |                         |                                          |         |
| 31.12.2017                               |                    |                               |                          |                                   |                         |                                          |         |
| Soetusmaksumus                           | 23 192             | 690                           | 23 882                   | 11 907                            | 11 073                  | 11 073                                   | 46 862  |
| Akumuleeritud kulum                      | -23 192            | -690                          | -23 882                  | -9 147                            |                         |                                          | -33 029 |
| Jääkmaksumus                             | 0                  | 0                             | 0                        | 2 760                             | 11 073                  | 11 073                                   | 13 833  |

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2017              | 2016              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 3 861 033         | 3 863 396         |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                   |                   |
|                                                                         | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2016</b> |
| 12 kuu jooksul                                                          | 3 800 000         | 3 700 000         |

|                                                          |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1-5 aasta jooksul                                        | 15 300 000        | 4 600 000         |
| Üle 5 aasta                                              | 950 000           | 0                 |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 23 390 134        | 24 474 573        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>23 390 134</b> | <b>24 474 573</b> |

#### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2017       | 2016       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 358 443    | 358 443    |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 370 000    | 360 000    |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 1 480 000  | 450 000    |
| Üle 5 aasta                                                             | 92 500     | 0          |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 8 334          | 8 334          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 7 484          | 7 484          |         |
| Maksuvõlad                       | 61 743         | 61 743         | 2       |
| Muud võlad                       | 417 716        | 417 716        |         |
| Muud viitvõlad                   | 417 716        | 417 716        | 9       |
| Saadud ettemaksed                | 1 886          | 1 886          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 886          | 1 886          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>497 163</b> | <b>497 163</b> |         |
|                                  | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 19 327         | 19 327         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 8 163          | 8 163          |         |
| Maksuvõlad                       | 59 279         | 59 279         | 2       |
| Muud võlad                       | 417 716        | 417 716        |         |
| Muud viitvõlad                   | 417 716        | 417 716        | 9       |
| Saadud ettemaksed                | 1 886          | 1 886          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 886          | 1 886          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>506 371</b> | <b>506 371</b> |         |

## Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Muud viitvõlad          | 417 716        | 417 716        |
| Tagatisraha             | 417 716        | 417 716        |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>417 716</b> | <b>417 716</b> |
|                         |                |                |
|                         | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul |
| Muud viitvõlad          | 417 716        | 417 716        |
| 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)

|                                             | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 22 643 714        | 23 363 665        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 5 660 929         | 5 840 916         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>28 304 643</b> | <b>29 204 581</b> |

## Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 25 600     | 25 600     |
| Aktsiate arv (tk)    | 4 000      | 4 000      |
| Aktsiate nimiväärtus | 6.40       | 6.40       |



## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017             | 2016             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 3 718 667        | 3 718 707        |
| Läti                                        | 162 266          | 165 214          |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>3 880 933</b> | <b>3 883 921</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 880 933</b> | <b>3 883 921</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 3 861 033        | 3 863 396        |
| Vee müük                                    | 3 188            | 3 219            |
| Elektrienergia müük                         | 11 818           | 12 550           |
| Muu mujal liigitamata teenindus             | 4 894            | 4 756            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 880 933</b> | <b>3 883 921</b> |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2017           | 2016           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                                      | 358 443        | 358 443        |
| Ehitiste remont ja hooldus                       | 191 369        | 185 563        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>549 812</b> | <b>544 006</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2017           | 2016           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Energia</b>                            | <b>16 082</b>  | <b>16 611</b>  |
| Elektrienergia                            | 11 835         | 12 567         |
| Soojusenergia                             | 201            | 188            |
| Kütus                                     | 4 046          | 3 856          |
| Veevarustusteenused                       | 3 054          | 4 020          |
| Mitmesugused bürookulud                   | 1 275          | 1 117          |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | 52 285         | 52 285         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 836            | 8 144          |
| Nõustamine                                | 13 567         | 12 949         |
| Kindlustus                                | 8 046          | 8 192          |
| Raamatupidamisteenus                      | 18 289         | 18 189         |
| Muud                                      | 14 660         | 9 980          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>128 094</b> | <b>131 487</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017          | 2016          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 70 315        | 71 398        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 24 642        | 24 972        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>94 957</b> | <b>96 370</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 4             | 4             |

## Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

|                                                                      | 2017          | 2016          |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt</b> | <b>14 249</b> | <b>11 761</b> |
| E-Trading AS                                                         | 14 249        | 11 761        |
| <b>Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt</b>                       | <b>14 249</b> | <b>11 761</b> |

## Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2017              |                | 2016              |                |
|----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks       | Maksustatav summa | Tulumaks       |
| Väljakuulutatud dividendid | 2 290 164         | 572 541        | 2 274 429         | 568 607        |
| Eesti                      | 2 290 164         | 572 541        | 2 274 429         | 568 607        |
| <b>Kokku</b>               | <b>2 290 164</b>  | <b>572 541</b> | <b>2 274 429</b>  | <b>568 607</b> |

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 495      | 418 114    | 1 460      | 418 062    |

Ostud ja müügid

|                                                                                                              | 2017    |           | 2016    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------|-----------|
|                                                                                                              | Ostud   | Müügid    | Ostud   | Müügid    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 398 332 | 3 713 850 | 399 439 | 3 714 605 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2017   | 2016   |
| Arvestatud tasu                                                               | 35 659 | 35 513 |

## Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varad                                        |                   |                   |
| Käibevarad                                   |                   |                   |
| Raha                                         | 5 957 890         | 5 871 923         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 495             | 1 835             |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 959 385</b>  | <b>5 873 758</b>  |
| Põhivarad                                    |                   |                   |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 134 312           | 134 312           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 206 250         | 5 031 250         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 20 876 650        | 21 851 732        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 4 122             | 4 122             |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>26 221 334</b> | <b>27 021 416</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>32 180 719</b> | <b>32 895 174</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |
| Kohustised                                   |                   |                   |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |
| Võlad ja ettemaksed                          | 490 028           | 498 917           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>490 028</b>    | <b>498 917</b>    |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>490 028</b>    | <b>498 917</b>    |
| Omakapital                                   |                   |                   |
| Aksiakapital nimiväärtuses                   | 25 600            | 25 600            |
| Ülekurss                                     | 1 533 880         | 1 533 880         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 560             | 2 560             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 28 534 217        | 29 220 662        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 594 434         | 1 613 555         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>31 690 691</b> | <b>32 396 257</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>32 180 719</b> | <b>32 895 174</b> |

## Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

|                                             | 2017             | 2016             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                   | 3 718 667        | 3 718 707        |
| Muud äritulud                               | 20               | 17               |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -549 812         | -536 906         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -83 907          | -82 755          |
| Tööjõukulud                                 | -83 606          | -84 659          |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1 029 582       | -1 027 409       |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>1 971 780</b> | <b>1 986 995</b> |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 19 670           | 19 670           |
| Intressitulud                               | 175 525          | 175 497          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 166 975</b> | <b>2 182 162</b> |
| Tulumaks                                    | -572 541         | -568 607         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 594 434</b> | <b>1 613 555</b> |

## Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                                | 2017              | 2016              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 1 971 780         | 1 986 995         |
| Korrigeerimised                                                |                   |                   |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 1 029 582         | 1 027 409         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>1 029 582</b>  | <b>1 027 409</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | 340               | -119              |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | -8 889            | 2 319             |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                     | -572 541          | -568 607          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>2 420 272</b>  | <b>2 447 997</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                   |                   |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -54 500           | -19 003           |
| Laekunud intressid                                             | 525               | 497               |
| Laekunud dividendid                                            | 19 670            | 19 670            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-34 305</b>    | <b>1 164</b>      |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                   |                   |
| Makstud dividendid                                             | -2 300 000        | -2 300 000        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-2 300 000</b> | <b>-2 300 000</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>85 967</b>     | <b>149 161</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 5 871 923         | 5 722 762         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>85 967</b>     | <b>149 161</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 5 957 890         | 5 871 923         |

## Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                                                                                      |                               |                  |                              |                             | Kokku             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                                                                                      | Aktiakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs          | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                   |
| <b>31.12.2015</b>                                                                                    | 25 600                        | 1 533 880        | 2 560                        | 31 520 662                  | 33 082 702        |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2015</b>                                                            | 25 600                        | 1 533 880        |                              | 31 520 662                  | 33 080 142        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                               |                  |                              | 1 613 555                   | 1 613 555         |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                               |                  |                              | -2 300 000                  | -2 300 000        |
| <b>31.12.2016</b>                                                                                    | 25 600                        | 1 533 880        | 2 560                        | 30 834 217                  | 32 396 257        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                               |                  |                              | -134 312                    | -134 312          |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                               |                  |                              | -1 495 324                  | -1 495 324        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2016</b>                                  | <b>25 600</b>                 | <b>1 533 880</b> | <b>2 560</b>                 | <b>29 204 581</b>           | <b>30 766 621</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                               |                  |                              | 1 594 434                   | 1 594 434         |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                               |                  |                              | -2 300 000                  | -2 300 000        |
| <b>31.12.2017</b>                                                                                    | 25 600                        | 1 533 880        | 2 560                        | 30 128 651                  | 31 690 691        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                               |                  |                              | -134 312                    | -134 312          |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                               |                  |                              | -1 689 696                  | -1 689 696        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2017</b>                                  | <b>25 600</b>                 | <b>1 533 880</b> | <b>2 560</b>                 | <b>28 304 643</b>           | <b>29 866 683</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.02.2018

Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP (registrikood: 10047867) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll        | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|---------------------------|----------------------|
| VALERI GRIDNEV     | juhatuse liige (juhataja) | 07.02.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiaselts FAMAR-DESI GRUPP aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Aktiaselts FAMAR-DESI GRUPP ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 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 olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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.

### Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteamastamise 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 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 vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada 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/

Urmas Roosimaa

Vandeauditori number 28

Auditiõrnbüroo URB OÜ

Auditiõrnbüroo tegevusloa number 242

Pootsmanni tn 46, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51017

08.02.2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP (registrikood: 10047867) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| URMAS ROOSIMAA     | Vandeaudiitor      | 08.02.2018           |



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 26 904 581        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 400 062         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>28 304 643</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 2 300 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 26 004 643        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>28 304 643</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 26 904 581        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 400 062         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>28 304 643</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 2 300 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 26 004 643        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>28 304 643</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 3698767         | 99.46%      | Jah            |
| Elektrienergia müük                                  | 35141      | 11818           | 0.32%       | Ei             |
| Muu teenindus                                        | 96099      | 4894            | 0.13%       | Ei             |
| Veekogumine, -töötlus ja -varustus                   | 36001      | 3188            | 0.09%       | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Liik            | Sisu            |
| Telefon         | +372 6205025    |
| Faks            | +372 6205001    |
| E-posti aadress | gridnev@desi.ee |