

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ FAMILA

registrikood: 10883383

tänavatalu nimi, Uus 4-10

maja ja korteri number:

linn: Põlva linn

maakond: Põlva maakond

postisihthumber: 63308

telefon: +372 7994531

faks: +372 7993373

e-posti aadress: info@famil.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kasutusrent	15
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad tarnijatele	17
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 14 Muud võlad	17
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	19
Lisa 22 Tulumaks	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Olulised sündmused ja investeeringud.

Põhiliseks tegevuseks majandusaastal oli korterite üürimine. Tulenevalt tegevusest hooldati üüritavat kinnisvara. Kinnisvarasse investeeriti 2 tuhat eurot ja müüdi 624 tuhande euro väärtuses. Pooleliolevatesse ehitistesse investeeriti 199 tuhat eurot.

Tulevikukavad.

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

Laenutegevus jääb kõrvaltegevuseks, s.t. teenindatakse väljastatud laene. Üüritulu ja laenutagastusest saadud vahenditega parendatakse olemasolevat kinnisvara ja jätkatakse Tartu Supilinna piirkonnas uute korterelamute detailplaneeringu ja projekteerimisega. Pangalaene tagastatakse kinnisvaraobjektide müügist laekunud vahenditest.

Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline ja juhatuse liikme tasudeks kulus ca 4,8 tuhat eurot.

Tööandja palgakulu oli aruandeperioodil ca 64 tuhat eurot ja keskmine töötajate arv 6.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	151 738	127 273	2
Finantsinvesteeringud	30 800	42 813	3
Nõuded ja ettemaksed	2 522 648	2 285 041	4,5,7
Varud	5 026 879	4 261 931	6
Kokku käibevara	7 732 065	6 717 058	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	372 960	455 998	4,7
Kinnisvarainvesteeringud	3 823 437	5 099 925	8
Materiaalne põhivara	156 146	178 881	9
Kokku põhivara	4 352 543	5 734 804	
Kokku varad	12 084 608	12 451 862	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	569 632	228 902	11
Võlad ja ettemaksed	73 087	44 158	12,13,14
Kokku lühiajalised kohustused	642 719	273 060	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 035 022	1 783 199	11
Kokku pikaajalised kohustused	1 035 022	1 783 199	
Kokku kohustused	1 677 741	2 056 259	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Ülekurss	12 782	12 782	
Kohustuslik reservkapital	1 534	1 534	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 378 731	10 329 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 264	48 995	
Kokku omakapital	10 406 867	10 395 603	
Kokku kohustused ja omakapital	12 084 608	12 451 862	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	216 729	213 606	16
Muud äritulud	17 651	3 579	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 726	-1 394	18
Mitmesugused tegevuskulud	-78 081	-77 543	19
Tööjõukulud	-32 408	-32 846	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-115 255	-107 778	8,9
Muud ärikulud	-87 254	-14 460	21
Kokku ärikasum (-kahjum)	-80 344	-16 836	
Muud finantstulud ja -kulud	91 608	65 831	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 264	48 995	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 264	48 995	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-80 344	-16 836	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	692 518	107 778	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	27 886	-1 439	
Kokku korrigeerimised	720 404	106 339	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-979	44 156	
Varude muutus	-764 948	-34 590	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	28 113	-3 902	
Kokku rahavood äritegevusest	-97 754	95 167	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-12 036	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	32 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 338	-6 166	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	577 263	42 000	8
Antud laenud	-168 000	-122 800	
Antud laenude tagasimaksed	40 518	71 641	
Laekunud intressid	131 870	98 542	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	579 313	103 181	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	370 000	0	11
Saadud laenude tagasimaksed	-777 447	-130 376	11
Makstud intressid	-49 647	-68 928	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	15 890	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-457 094	-183 414	
Kokku rahavood	24 465	14 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	127 273	112 339	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 465	14 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	151 738	127 273	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	12 782	1 534	10 329 736	10 346 608
Aruandeaasta kasum (kahjum)				48 995	48 995
31.12.2012	2 556	12 782	1 534	10 378 731	10 395 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)				11 264	11 264
31.12.2013	2 556	12 782	1 534	10 389 995	10 406 867

Seisuga 31.12.2013.a. koosneb ettevõtte osakapital 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMILA 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ FAMILA kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

Finantskohustuseks 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.

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

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

Raha

Raha kirjel kajastatakse raha kassas ja pangas. Üleöödeposiite kajastatakse pangakontode all.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil v.a. muude finantsinvesteeringute ost ja müük ning antud laenud ja antud laenude tagasimaksed, mida kajastatakse otsemeetodil. Investeeringu- ja finantseerimis-tegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud väärtpaberitesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finants-investeeringu turuväärtus bilansipäeval Swedbank analüütikute hinnangul.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse järjepidevalt aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Varud

Varud ja lõpetamata toodang võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

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

Rendid

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

Ettevõtte rendileandjana.

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

Ettevõtte rendilevõtjana.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 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 kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja nende poolt kontrollitavaid ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid:

OÜ Laanelaid - omanikuga seotud firma,

OY Kiinteistö Miehikkälän Kuljetuskeskus - seotud juriidilise isiku mõju all olev firma.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	151 738	127 273

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2011	55 439	55 439
Müük müügihinnas või lunastamine	-15 890	-15 890
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 264	3 264
31.12.2012	42 813	42 813
Kajastatud õiglases väärtuses	42 813	42 813
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-12 013	-12 013
31.12.2013	30 800	30 800
Kajastatud õiglases väärtuses	30 800	30 800

Kauplemiseesmärgil hoitavad alternatiivsed investeeringud on bilansipäeva seisuga kajastatud õiglases väärtuses. Õiglase väärtus on saadud Swedpanga audiitoraruandelt.

Väärtpaberitehingute ja -kontoga seotud teenuseid on tasutud 2013.a. 69 eurot ja 2012.a. 92 eurot.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	21 404	21 404		
Ostjatelt laekumata arved	21 404	21 404		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 233	4 233		
Muud nõuded	2 868 866	2 495 906	358 898	14 062
Laenunõuded	2 759 860	2 386 900	358 898	14 062
Intressinõuded	109 006	109 006		
Ettemaksed	1 105	1 105		
Tulevaste perioodide kulud	1 105	1 105		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 895 608	2 522 648	358 898	14 062

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	22 447	22 447		
Ostjatelt laekumata arved	22 447	22 447		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 488	2 488		
Muud nõuded	2 715 301	2 259 303	416 641	39 357
Laenunõuded	2 628 486	2 172 488	416 641	39 357
Intressinõuded	86 790	86 790		
Viitlaekumised	25	25		
Ettemaksed	803	803		
Tulevaste perioodide kulud	803	803		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 741 039	2 285 041	416 641	39 357

Antud laenude keskmine intressimäär on 6,4% aastas.

Laenujääk eraisikute laenudel on 2013.a. 523683 eurot, 2012.a. 396608 eurot ning juriidilistel isikutel 2013.a. 2766678 eurot, 2012.a. 2231879 eurot.

Laekumata intresse eraisikute laenudelt on 2013.a. 1638 eurot, 2012.a. 955 eurot ning laekumata intresse juriidiliste isikute laenudelt 2013.a. 107367 eurot, 2012.a. 85835 eurot.

Üle 6 kuu laekumata laenumakseid ja intresse on 52919 eurot. Pikaajaliste võlgnike esmase graafiku alusel arvestatud laenuosad ja intressid refinantseeritakse. Kui võlgnik ei asu võlga tasuma, omandatakse tagatis nõude katteks.

OÜ Famila poolt väljaantud laenude tagatiseks on järgmised varad:

Hüpoteek kinnistule Kirsi, Puurmani vald;
Hüpoteek kinnistule Aasa 3-23, Põlva linn;
Kommertspant vallasvarale summas 19173 eurot;
Hüpoteek kinnistule Rohu 1A-17, Kuressaare linn;
Hüpoteek kinnistule Mustamäe tee 102-45, Tallinna linn;
Hüpoteek kinnistule Jalaka 46-1, Tartu linn;
Hüpoteek kinnistule Saare, Sõmerpalu vald;
Hüpoteek kinnistule Vambo, Põlva vald;
Hüpoteek kinnistule Anne 53-52, Tartu linn;
Hüpoteek Pikk tn.10B, Tartu linn;
Kommertspant vallasvarale summas 19173 eurot;
Hüpoteek kinnistule MC Elektri, Põlva vald;

Hüpoteek kinnistule Aasa 5-20, Põlva linn;
 Ühishüpoteek kinnistule Tigase 14 ja Ootsimäe tee 1, Põlva vald;
 Võlakirjade pant väärtuses 2004751 eurot;
 Hüpoteek kinnistule Aasa 5-26, Põlva linn;
 Hüpoteek kinnistule Vivva, Orava vald;
 Hüpoteek kinnistule Risti 9-5, Tartu linn;
 Hüpoteek kinnistule Narva 84-61, Tartu linn;
 Hüpoteek kinnistutele Lesta ja Siia, Tartu vald.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	21 404	22 447
Kokku nõuded ostjate vastu	21 404	22 447
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	0	-6 836
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	1 709
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-773	-14 312
Lootusetuks tunnistatud nõuded	773	19 439
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0

Aruandeaastal laekus eelmistel perioodidel lootusetuks tunnistatud nõudeid 4870 eurot, 2012.aastal 944 eurot, mis on kajastatud muu äritulu all.

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	4 186 994	3 987 602
Müügiks ostetud kaubad	839 885	274 329
Kokku varud	5 026 879	4 261 931
	2013	2012
Varude allahindlus ja mahakandmine	1 726	1 194

Ostetud kaubad müügiks sisaldas aruandeperioodi algul kuut kinnistut ja palkmaja. 2013.a. kanti kinnisvarainvesteeringust kaubad müügiks alla kortermaja 4 keldriruumi kokku 568,4m2 summas 581157 eurot. Müüdi 2 kinnistut.

Lõpetamata toodangu real kajastame pooleliolevaid ehitisi.

Lõpetamata toodangusse on kapitaliseeritud palgakulu koos maksudega 2013.a. 53895 eurot, 2012.a. 26911 eurot.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 233	18 598	2 488	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 889	0	1 467
Sotsiaalmaks	0	3 779	0	2 822
Kohustuslik kogumispension	0	134	0	121
Töötuskindlustusmaksed	0	323	0	286
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 233	24 723	2 488	4 696

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	49 516	4 832 554	4 882 070
Akumuleeritud kulum	0	-133 803	-133 803
Jääkmaksumus	49 516	4 698 751	4 748 267
Ostud ja parendused	0	119 454	119 454
Müügid	0	-42 000	-42 000
Amortisatsioonikulu	0	-98 974	-98 974
Ümberklassifitseerimised	0	373 178	373 178
31.12.2012			
Soetusmaksumus	49 516	5 279 039	5 328 555
Akumuleeritud kulum	0	-228 630	-228 630
Jääkmaksumus	49 516	5 050 409	5 099 925
Ostud ja parendused	0	2 338	2 338
Müügid	0	-624 022	-624 022
Amortisatsioonikulu	0	-53 615	-53 615
Ümberklassifitseerimised	0	-601 189	-601 189
31.12.2013			
Soetusmaksumus	49 516	4 056 166	4 105 682
Akumuleeritud kulum	0	-282 245	-282 245
Jääkmaksumus	49 516	3 773 921	3 823 437

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	211 816	211 996
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 252	26 741
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	577 263	42 000

Aruandeaastal müüdi 9 korteriomandit.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2011							
Soetusmaksumus	63 994	134 683	35 298	73 135	108 433	3 419	310 529
Akumuleeritud kulum	0	-40 073	-21 008	-41 326	-62 334	-1 913	-104 320
Jääkmaksumus	63 994	94 610	14 290	31 809	46 099	1 506	206 209
Ostud ja parendused	0	0	12 036	0	12 036	0	12 036
Muud ostud ja parendused			12 036	0	12 036	0	12 036
Amortisatsioonikulu	0	-1 927	-6 240	-636	-6 876	0	-8 803
Müügid	-16 617	-13 944	0	0		0	-30 561
31.12.2012							
Soetusmaksumus	47 377	112 953	27 218	73 135	100 353	3 419	264 102
Akumuleeritud kulum	0	-34 214	-7 132	-41 962	-49 094	-1 913	-85 221
Jääkmaksumus	47 377	78 739	20 086	31 173	51 259	1 506	178 881
Amortisatsioonikulu	0	-1 927	-5 436	-14 688	-20 124	-684	-22 735
31.12.2013							
Soetusmaksumus	47 377	112 953	27 218	73 135	100 353	3 419	264 102
Akumuleeritud kulum	0	-36 141	-12 568	-56 650	-69 218	-2 597	-107 956
Jääkmaksumus	47 377	76 812	14 650	16 485	31 135	822	156 146

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2013	2012
Maa	0	16 617
Ehitised	0	15 383
Kokku	0	32 000

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	211 816	211 996
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	212 000	215 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 734 055	4 988 337
Masinad ja seadmed	16 485	31 112
Kokku	3 750 540	5 019 449

Müügiks ehitatud korterelamud on välja renditud. Samuti on renditud puidutöökoda koos seadmetega ja puiduplats.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	4 106	886
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	2 686	0
1-5 aasta jooksul	9 149	0

OÜ Famila rendib kasutusrendi tingimustel väikeveokit Renault. Kasutusrendiga seotud intressikulu oli 2013.a. 357 eurot ja 2012.a. 62 eurot.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	59 632	59 632			3%	EUR	2014
Muu laen	510 000	510 000			3%	EUR	2014
Lühiajalised laenud kokku	569 632	569 632					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	428 122		428 122		3%	EUR	2018
Muu laen	606 900		606 900		0%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	1 035 022		1 035 022				
Laenukohustused kokku	1 604 654	569 632	1 035 022				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	139 425	139 425			3,522%	EUR	31.12.2013
Muu laen	89 477	89 477			7,5%	EUR	31.05.2013
Lühiajalised laenud kokku	228 902	228 902					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	449 299	0	449 299		3,522%	EUR	30.11.2016
Muu laen	1 333 900	0	1 333 900		2,285%	EUR	15.07.2014
Pikaajalised laenud kokku	1 783 199	0	1 783 199				
Laenukohustused kokku	2 012 101	228 902	1 783 199				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	1 414 134	4 215 716
Kokku	1 414 134	4 215 716

Laenukohustuste intressikulu 2013.a. 50106 eurot ja 2012.a. on 68866 eurot.

Saadud SEB Panga investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele Riia 24d Tartu linn; Risti 9 krt.1, 2, 3, 6, 8 Tartu linn.

Saadud Swedbank investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele Kaupmehe 3 krt.1, 5, 6, 7, 18, 19, 21, 22 Vahi küla Tartu vald.

Saadud muude laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele Kaupmehe 3 krt.2, 8, 20 Vahi küla Tartu vald.

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	24 641	14 158
Tarnijate ettemaksed	17 217	19 888
Kokku võlad tarnijatele	41 858	34 046

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	3 586	3 258
Puhkusetasude kohustus	2 104	2 067
Kokku võlad töövõtjatele	5 690	5 325

Lisa 14 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	816	816		
Pangalaenu intress	816	816		
Kokku muud võlad	816	816		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	91	91		
Panga krediitkaardi võlg	91	91		
Kokku muud võlad	91	91		

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	216 729	213 606
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	216 729	213 606
Kokku müügitulu	216 729	213 606
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	211 816	211 996
Kasutatud vara müük	500	1 610
Kruntide müük	4 413	0
Kokku müügitulu	216 729	213 606

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	12 690	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	1 887
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	28
Kindlustushüvitised	0	720
Lootusetu nõude laekumine	4 870	944
Muud	91	0
Kokku muud äritulud	17 651	3 579

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	1 726	1 394
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 726	1 394

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	4 122	886
Energia	8 567	12 898
Elektrienergia	650	443
Soojusenergia	1 714	2 114
Kütus	6 203	10 341
Mitmesugused bürookulud	13 948	9 091
Lähetuskulud	2 758	2 278
Koolituskulud	2 248	753
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	773	13 109
Sõidukite kulud	6 177	6 188
Kinnisvara haldamiskulud	24 252	26 741
Muud	15 236	5 599
Kokku mitmesugused tegevuskulud	78 081	77 543

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	24 018	24 327
Sotsiaalmaksud	8 390	8 519
Kokku tööjõukulud	32 408	32 846
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	5

Pooleliolevatesse ehitistesse on kapitaliseeritud palgakulu koos maksudega 2013.a. 53895 eurot ja 2012.a. 26911 eurot.

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	40 576	0
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	448
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	0
Sponsorlus	4 800	8 520
Notaritasu	1 646	3 169
Kinnisvara korrigeeritud käibemaks	38 040	0
Muud	2 186	2 323
Kokku muud ärikulud	87 254	14 460

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 on 10406867 eurot ja 31.12.2012.a. 10378731 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on seisuga 31.12.2013 2766382 eurot ja 31.12.2012.a. 2758903 eurot. Seega maksimaalne summa, mida saab dividendidena välja maksta on 7640485 eurot.

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	464 577	736 900	467 585	933 949
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 735 887	0	1 688 956	0

2013	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		197 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Juhatuse liikme arvestatud tasu	4 791	4 792

Seotud osapooltele antud laenude keskmine intressimäär on 5% aastas. Intressitulu saadi 2013.a. 115500 eurot ja 2012.a. 118649 eurot. Samas on ettevõtte saanud omanikulaenu intressimääraga 0% aastas. Ettevõtte ainuomaniku hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2014

OÜ FAMILA (registrikood: 10883383) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDEL ERMEL	Juhatuse liige	15.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ FAMILA ainuosanikule

Oleme auditeerinud OÜ FAMILA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ FAMILA finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Karpats

Vandeaudiitori number 205

Kagu-audit oü.

Audiitorettevõtja tegevusloa number 124

Tartu

15.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ FAMILA (registrikood: 10883383) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI KARPATS	Vandeaudiitor	15.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 378 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 264
Kokku	10 389 995
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 389 995
Kokku	10 389 995

2013.a. kasumit ei jaotata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 378 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 264
Kokku	10 389 995
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 389 995
Kokku	10 389 995

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	211816	97.73%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4413	2.04%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	500	0.23%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7994531
Faks	+372 7993373
E-posti aadress	info@familia.ee