

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP

registrikood: 10047867

tänavatänu nimi, Peterburi tee 71
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6205025

faks: +372 6205001

e-posti aadress: gridnev@desi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalne põhivara	16
Lisa 9 Kasutusrent	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Muud võlad	18
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 13 Aktsiakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	20
Lisa 19 Tulumaks	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur ning konsolideeriva üksuse otsene ja kaudne osalus konsolideeritavates üksustes 31.12.2015 seisuga:

Ettevõtte nimi	Kirjeldus	Otsene osalus
AS Famar-Desi Grupp	emaettevõte	
SIA Bergu Nams	tütarettevõte	100%

Majandusaastal toimunud ja eeldatavad muudatused konsolideerimisgrupi koosseisus

2015 konsolideerimisgrupi koosseisus muudatusi ei olnud.

2016 konsolideerimisgrupi koosseisus muudatusi ette ei ole näha.

Tegevusvaldkond

AS Famar-Desi Grupp kontserni põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Investeeringud

2015 investeeriti 101726 eurot. 2016 aastaks olulisi investeeringuid ei planeerita.

Uurimis- ja arendustegevus

2015. aastal uurimis- ja arendustegevust ei olnud.

2016. aastaks uurimis- ja arenduskulusid ei planeerita.

Olulised sündmused majandusaastal ja aastaaruande koostamise perioodil

2015 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. Emaettevõte maksab regulaarselt dividende oma aktsionäridele.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika

	Kontsern		Emaettevõte	
	2015	2014	2015	2014
Müügitulu (eurodes)	3894784	3161165	3729663	3005420
Tulu kasv %	23	-27	24	-29
Puhaskasum (eurodes)	1196446	623160	1401513	821543
Kasumi kasv %	92	4	71	0
Puhasrentaabilus %	31	22	38	30
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	13	15	11	14
ROA	3,7	1,8	4,2	2,3
ROE	3,8	1,9	4,2	2,4

Tegevusaruandes esitatud finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu 2015} - \text{müügitulu 2014}) / \text{müügitulu 2014} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum 2015} - \text{puhaskasum 2014}) / \text{puhaskasum 2014} * 100$
- Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- 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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 329 732	6 107 097	
Nõuded ja ettemaksed	22 197	939 761	2
Kokku käibevara	6 351 929	7 046 858	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	208 218	228 956	6
Kinnisvarainvesteeringud	25 598 162	26 641 272	7
Materiaalne põhivara	10 144	11 386	8
Kokku põhivara	25 816 524	26 881 614	
Kokku varad	32 168 453	33 928 472	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	507 731	464 196	10
Kokku lühiajalised kohustused	507 731	464 196	
Kokku kohustused	507 731	464 196	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	13
Ülekurss	1 533 880	1 533 880	
Kohustuslik reservkapital	2 560	2 560	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 902 236	31 279 076	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 196 446	623 160	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	31 660 722	33 464 276	
Kokku omakapital	31 660 722	33 464 276	
Kokku kohustused ja omakapital	32 168 453	33 928 472	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	3 894 784	3 161 165	14
Muud äritulud	680	338	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-600 612	-506 598	15
Mitmesugused tegevuskulud	-125 228	-200 841	16
Tööjõukulud	-97 219	-102 094	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 143 732	-1 147 050	7,8
Muud ärikulud	-19	-67	
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 928 654	1 204 853	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	10 734	13 302	18
Muud finantstulud ja -kulud	3 124	13 056	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 942 512	1 231 211	
Tulumaks	-746 066	-608 051	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 196 446	623 160	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 196 446	623 160	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 928 654	1 204 853	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 143 732	1 147 050	7,8
Muud korrigeerimised	2 346	0	8
Kokku korrigeerimised	1 146 078	1 147 050	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	917 564	214 888	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	43 535	-252 442	
Makstud ettevõtte tulumaks	-746 066	-608 051	19
Kokku rahavood äritegevusest	3 289 765	1 706 298	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-101 726	-27 029	7,8
Laekunud intressid	3 124	5 887	
Laekunud dividendid	31 472	12 572	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-67 130	-8 570	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-3 000 000	-2 300 000	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 000 000	-2 300 000	
Kokku rahavood	222 635	-602 272	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 107 097	6 709 369	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	222 635	-602 272	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 329 732	6 107 097	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 196 446	623 160
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 196 446	623 160
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	1 196 446	623 160

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 600	1 533 880	2 560	33 579 070	35 141 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)				623 160	623 160
Makstud dividendid				-2 300 000	-2 300 000
Muud muutused omakapitalis				6	6
31.12.2014	25 600	1 533 880	2 560	31 902 236	33 464 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 196 446	1 196 446
Makstud dividendid				-3 000 000	-3 000 000
31.12.2015	25 600	1 533 880	2 560	30 098 682	31 660 722

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Famar-Desi Grupp kontserni 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

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 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 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. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga (EK) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2015 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 aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

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

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil, 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 realiseerimisväärtus. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

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

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

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

Vara väärtuse vähenemine.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) 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 materiaalselele 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 192

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 kohustused

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 kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

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

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

Intrassitulu 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 äriliste 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 194	22 194	3
Ostjatelt laekumata arved	22 194	22 194	
Muud nõuded	3	3	
Viitlaekumised	3	3	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 197	22 197	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	731 702	731 702	3
Ostjatelt laekumata arved	731 702	731 702	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200 887	200 887	4
Muud nõuded	7 172	7 172	
Intressinõuded	7 169	7 169	
Viitlaekumised	3	3	
Kokku nõuded ja ettemaksed	939 761	939 761	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	22 194	731 702	
Optimera Estonia AS	1 716	700 265	20
Muud ostjad	20 478	31 437	
Kokku nõuded ostjate vastu	22 194	731 702	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	0	-407 356	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	407 356	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	55 614	200 887	2 370
Üksikisiku tulumaks	1 873		2 066
Erisoodustuse tulumaks	128		136
Sotsiaalmaks	3 384		3 509
Kohustuslik kogumispension	204		204
Töötuskindlustusmaksed	135		151
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad			189
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	61 338	200 887	8 625

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
40003624716	SIA Bergu Nams	Läti	68201 Kinnisvara üürileandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
SIA Bergu Nams	2 884	2 884
Kokku	2 884	2 884

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10214624	E-Trading AS	Eesti	68201 Kinnisvara üürileandmine	39	39

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
E-Trading AS	228 956	-20 738	208 218
Kokku	228 956	-20 738	208 218

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	5 016 217	24 427 013	29 443 230
Akumuleeritud kulum		-1 687 046	-1 687 046
Jääkmaksumus	5 016 217	22 739 967	27 756 184
Ostud ja parendused		25 299	25 299
Amortisatsioonikulu		-1 140 215	-1 140 215
Muud muutused	2	2	4
31.12.2014			
Soetusmaksumus	5 016 219	24 452 315	29 468 534
Akumuleeritud kulum		-2 827 262	-2 827 262
Jääkmaksumus	5 016 219	21 625 053	26 641 272
Ostud ja parendused		98 596	98 596
Amortisatsioonikulu		-1 141 706	-1 141 706
31.12.2015			
Soetusmaksumus	5 016 219	24 550 911	29 567 130
Akumuleeritud kulum		-3 968 968	-3 968 968
Jääkmaksumus	5 016 219	20 581 943	25 598 162

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 871 999	2 863 504
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	819 765	790 343

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013							
Soetusmaksumus	23 192	690	23 882	6 594	6 468	6 468	36 944
Akumuleeritud kulum	-17 353	-633	-17 986	-2 467			-20 453
Jääkmaksumus	5 839	57	5 896	4 127	6 468	6 468	16 491
Ostud ja parendused				1 730			1 730
Amortisatsioonikulu	-5 376	-57	-5 433	-1 402			-6 835
31.12.2014							
Soetusmaksumus	23 192	690	23 882	8 324	6 468	6 468	38 674
Akumuleeritud kulum	-22 729	-690	-23 419	-3 869			-27 288
Jääkmaksumus	463	0	463	4 455	6 468	6 468	11 386
Ostud ja parendused				3 130			3 130
Muud ostud ja parendused				3 130			3 130
Amortisatsioonikulu	-463		-463	-1 563			-2 026
Muud muutused					-2 346	-2 346	-2 346
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

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	3 871 999	2 863 504
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	3 700 000	3 700 000
1-5 aasta jooksul	8 300 000	12 000 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	25 598 162	26 641 272

Kokku	25 598 162	26 641 272
--------------	-------------------	-------------------

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	358 443	357 251
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	360 000	358 000
1-5 aasta jooksul	810 000	1 160 000

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 968	13 968	
Võlad töövõtjatele	8 259	8 259	
Maksuvõlad	61 338	61 338	4
Muud võlad	417 716	417 716	11
Muud viitvõlad	417 716	417 716	
Saadud ettemaksed	6 450	6 450	
Muud saadud ettemaksed	6 450	6 450	
Kokku võlad ja ettemaksed	507 731	507 731	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 753	27 753	
Võlad töövõtjatele	8 458	8 458	
Maksuvõlad	8 625	8 625	4
Muud võlad	417 716	417 716	11
Muud viitvõlad	417 716	417 716	
Saadud ettemaksed	1 644	1 644	
Muud saadud ettemaksed	1 644	1 644	
Kokku võlad ja ettemaksed	464 196	464 196	

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	417 716	417 716
Tagatisraha	417 716	417 716
Kokku muud võlad	417 716	417 716
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	417 716	417 716
Tagatisraha	417 716	417 716
Kokku muud võlad	417 716	417 716

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	24 078 946	25 521 789
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 019 736	6 380 447
Kokku tingimuslikud kohustused	30 098 682	31 902 236

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	25 600	25 600
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 729 663	3 005 420
Läti	165 121	155 745
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 894 784	3 161 165
Kokku müügitulu	3 894 784	3 161 165
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Kinnisvara üürileandmine	3 871 999	3 141 975
36001 Vee müük	3 294	19 190
35141 Elektrienergia müük	12 537	0
96099 Muu mujal liigitamata teenindus	6 954	0
Kokku müügitulu	3 894 784	3 161 165

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	358 443	357 251
Ehitiste remont ja hooldus	242 169	149 347
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	600 612	506 598

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	15 116	14 665
Elektrienergia	12 634	12 031
Soojusenergia	228	224
Kütus	2 254	2 410
Mitmesugused bürookulud	1 207	1 553
Riiklikud ja kohalikud maksud	48 758	47 720
Nõustamine	13 444	89 790
Kindlustus	8 268	9 739
Muud	38 435	37 374
Kokku mitmesugused tegevuskulud	125 228	200 841

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	70 598	74 289
Sotsiaalmaksud	26 621	27 805
Kokku tööjõukulud	97 219	102 094
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2015	2014
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	10 734	13 302
E-Trading AS	10 734	13 302
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	10 734	13 302

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 984 264	746 066	2 287 428	608 051
Eesti	2 984 264	746 066	2 287 428	608 051
Kokku	2 984 264	746 066	2 287 428	608 051

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 716	163	700 265	207

2015	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	412 266	3 778 905

2014	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	392 787	2 722 915

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	35 203	43 328

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	5 722 762	5 606 573
Nõuded ja ettemaksed	1 716	908 321
Kokku käibevara	5 724 478	6 514 894
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	134 312	134 312
Nõuded ja ettemaksed	4 856 250	4 681 250
Kinnisvarainvesteeringud	22 860 138	23 802 383
Materiaalne põhivara	4 122	4 585
Kokku põhivara	27 854 822	28 622 530
Kokku varad	33 579 300	35 137 424
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	496 598	456 235
Kokku lühiajalised kohustused	496 598	456 235
Kokku kohustused	496 598	456 235
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 600	25 600
Ülekurs	1 533 880	1 533 880
Kohustuslik reservkapital	2 560	2 560
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 119 149	32 297 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 401 513	821 543
Kokku omakapital	33 082 702	34 681 189
Kokku kohustused ja omakapital	33 579 300	35 137 424

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	3 729 663	3 005 420
Muud äritulud	17	285
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-600 612	-506 598
Mitmesugused tegevuskulud	-82 730	-156 652
Tööjõukulud	-86 020	-86 184
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 022 335	-1 027 305
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 937 983	1 228 966
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	31 472	12 572
Muud finantstulud ja -kulud	178 124	188 056
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 147 579	1 429 594
Tulumaks	-746 066	-608 051
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 401 513	821 543

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 937 983	1 228 966
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 022 335	1 027 305
Kokku korrigeerimised	1 022 335	1 027 305
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	906 605	227 433
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	40 363	-252 328
Makstud ettevõtte tulumaks	-746 066	-608 051
Kokku rahavood äritegevusest	3 161 220	1 623 325
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-79 627	0
Laekunud intressid	3 124	5 887
Laekunud dividendid	31 472	12 572
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-45 031	18 459
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-3 000 000	-2 300 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 000 000	-2 300 000
Kokku rahavood	116 189	-658 216
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 606 573	6 264 789
Raha ja raha ekvivalentide muutus	116 189	-658 216
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 722 762	5 606 573

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 600	1 533 880	2 560	34 597 605	36 159 645
Aruandeaasta kasum (kahjum)				821 543	821 543
Makstud dividendid				-2 300 000	-2 300 000
Muud muutused omakapitalis				1	1
31.12.2014	25 600	1 533 880	2 560	33 119 149	34 681 189
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-134 312	-134 312
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				-1 082 601	-1 082 601
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	25 600	1 533 880	2 560	31 902 236	33 464 276
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	25 600	1 533 880	2 560	33 119 149	34 681 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 401 513	1 401 513
Makstud dividendid				-3 000 000	-3 000 000
31.12.2015	25 600	1 533 880	2 560	31 520 662	33 082 702
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-134 312	-134 312
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				-1 287 668	-1 287 668
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	25 600	1 533 880	2 560	30 098 682	31 660 722

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.02.2016

Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP (registrikood: 10047867) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALERI GRIDNEV	juhatuse liige (juhataja)	09.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMAR-DESI GRUPP aktsionäridele

Oleme auditeerinud FAMAR-DESI GRUPP AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2015, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 23, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt FAMAR-DESI GRUPP AS finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Urmas Roosimaa

Vandeauditori number 28

Audiitorbüroo URB OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 242

Pootsmanni 46

Tartu 51017

10.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts FAMAR-DESI GRUPP (registrikood: 10047867) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS ROOSIMAA	Vandeaudiitor	10.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 902 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 196 446
Kokku	30 098 682
Jaotamine	
Dividendideks	2 300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 798 682
Kokku	30 098 682

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 902 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 196 446
Kokku	30 098 682
Jaotamine	
Dividendideks	2 300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 798 682
Kokku	30 098 682

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3706878	99.39%	Jah
Elektrienergia müük	35141	12537	0.34%	Ei
Muu teenindus	96099	6954	0.19%	Ei
Veekogumine, -töötlus ja -varustus	36001	3294	0.09%	Ei

Sidevahendid

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