

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ FAMILA

registrikood: 10883383

tänava/talu nimi, Uus tn 4-10

maja ja korteri number:

linn: Põlva linn

vald: Põlva vald

maakond: Põlva maakond

postisihtnumber: 63308

telefon: +372 7994531

e-posti aadress: info@famil.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Tööjõukulud	16
Lisa 12 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Olulised sündmused ja investeeringud.

Põhiliseks tegevuseks majandusaastal oli korterite üürimine. Tulenevalt tegevusest hooldati üüritavat kinnisvara. Kinnisvara rendidati 69 tuhande euro väärtuses ja müüdi 117 tuhande euro väärtuses. Varusid müüdi 83 tuhande euro väärtuses. Pooleliolevatesse ehitistesse investeeriti 438 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 renditatakse olemasolevat kinnisvara ja jätkatakse Tartu Supilinna piirkonnas uute korterelamute projekteerimise ja ehitamisega.

Ettevõtte juhatus on 1 liikmeline ja juhatuse liige tasu pole saanud.

Tööandja tööjõukulu oli aruandeperioodil ca 48 tuhat eurot ja keskmine töötajate arv 3.

Finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu (eurodes)	396552	455204
Käibe kasv (%)	-12,88%	2,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	9,00	9,14
ROA (%)	0,25%	1,4%
ROE (%)	0,26%	1,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv = (müügitulu 2017 - müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum(-kahjum) / varad kokku * 100

ROE = puhaskasum(-kahjum) / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	461 314	624 481	
Nõuded ja ettemaksed	617 615	144 985	2
Varud	1 868 597	1 511 417	3
Kokku käibevarad	2 947 526	2 280 883	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 867 532	2 265 620	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 080 331	3 362 489	5
Materiaalsed põhivarad	89 221	64 260	6
Kokku põhivarad	5 037 084	5 692 369	
Kokku varad	7 984 610	7 973 252	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	163 658	200 000	8
Võlad ja ettemaksed	163 726	49 574	
Kokku lühiajalised kohustised	327 384	249 574	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	100 000	166 158	
Kokku pikaajalised kohustised	100 000	166 158	
Kokku kohustised	427 384	415 732	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	1 534	1 534	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 533 429	7 443 008	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 707	110 422	
Kokku omakapital	7 557 226	7 557 520	
Kokku kohustised ja omakapital	7 984 610	7 973 252	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	396 552	455 204	10
Muud äritulud	28 524	42 734	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-123 886	-39 567	
Mitmesugused tegevuskulud	-92 758	-66 053	
Tööjõukulud	-21 581	-20 113	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-194 389	-329 275	5,6
Muud ärikulud	-38 834	-47 037	
Ärikasum (kahjum)	-46 372	-4 107	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-20 000	0	4
Intressikulud	-6 699	-2 550	
Muud finantstulud ja -kulud	97 778	117 079	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 707	110 422	
Tulumaks	-5 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 707	110 422	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Famila 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Koostatud on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

OÜ Famila kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Oleme eelnevatel aastatel saldeerinud kinnisvara, põhivara ja varade müügist tekkinud tulu-kulu. Korrigeerime 2016 aasta kasumiaruande ridu alljärgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Müügitulu	198 164	257 040	455 204
Muud äritulud	42 112	622	42 734
Kaubad, toore, materjal	-29 567	-10 000	-39 567
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-81 613	-247 662	-329 275

Finantsvarad

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

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

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

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

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

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll.

Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte

hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsele arvele tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna. Tütarettevõtete poolt makstavad dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna.

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 olemas olevasse asukohta ja seisundisse. Laenukasutuse kuludid pole varadele lisatud.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 objektil 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50.a.
Masinad	5.a.
Seadmed	5.a.

Rendid

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. 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 eelnevate perioodide dividendidena jaotatavat kasumit 2018. aastal 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.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

OÜ Laanelaid - omanikuga seotud firma,

OÜ Estelle - lähisugulasega seotud firma,

OÜ Vippa - lähisugulasega seotud firma,

OY Kiinteistö Miehikkälän Kuljetuskeskus - tütarettevõtte

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 611	6 611		
Ostjatelt laekumata arved	9 087	9 087		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 476	-2 476		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 302 202	573 702	1 728 500	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 719	9 719		
Muud nõuded	163 882	24 850	139 032	
Laenunõuded	162 735	23 703	139 032	
Intressinõuded	1 147	1 147		
Ettemaksed	2 733	2 733		
Tulevaste perioodide kulud	2 733	2 733		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 485 147	617 615	1 867 532	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	30 395	30 395		
Ostjatelt laekumata arved	30 395	30 395		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 125 784	12 250	2 113 534	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 259	11 259		
Muud nõuded	220 501	68 415	152 086	
Laenunõuded	218 513	66 427	152 086	
Intressinõuded	1 988	1 988		
Ettemaksed	22 666	22 666		
Tulevaste perioodide kulud	2 666	2 666		
Muud makstud ettemaksed	20 000	20 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 410 605	144 985	2 265 620	

Aruandeaastal laekus eelmistel perioodidel lootusetuks tunnistatud nõudeid 790 eurot, 2016.aastal 494 eurot, mis on kajastatud muu äritulu all.

Antud laenude keskmine intressimäär on 5,3% aastas.

Laenujääk eraisikute laenudel on 2017.a. 82644 eurot, 2016.a. 105454 eurot ning juriidilistel isikutel 2017.a. 2361414 eurot, 2016.a. 2247193 eurot.

Laekumata intresse eraisikute laenudelt on 2017.a. 150, 2016.a. 207 eurot ning laekumata intresse juriidiliste isikute laenudelt 2017.a. 50543 eurot, 2016.a. 1782 eurot.

Üle 6 kuu laekumata laenumakseid ja intresse on 2017.a. 12993 eurot, 2016.a. 710 eurot. Pikaajaliste võlgnike esmase graafiku alusel arvestatud laenuosad ja intressid refinantseeritakse vastavalt omavahelisele kokkuleppele. Kui võlgnik ei asu võlga tasuma, omandatakse tagatis nõude katteks.

OÜ Famila poolt väljaantud laenude tagatiseks on järgmised varad:

Hüpoteek kinnistule Rohu 1A-17, Kuressaare linn;

Hüpoteek kinnistule Anne 53-52, Tartu linn;

Hüpoteek kinnistule Aasa 5-20, Põlva linn;

Hüpoteek kinnistule Risti 9-5, Tartu linn;

Kommertspant vallasvarale summas 19173 eurot;

Hüpoteek kinnistule MC Elektri, Põlva vald;

Ühishüpoteek kinnistule Tigase 14 ja Ootsimäe tee 1, Põlva vald;

Pandikirjad väärtuses 2004751 eurot.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	1 781 637	1 356 565
Müügiks ostetud kaubad	73 793	154 852
Ettemaksed varude eest	13 167	0
Kokku varud	1 868 597	1 511 417

Lõpetamata toodangu real kajastame pooleliolevaid ehitisi.

Lattu seisma jäänud kauba väärtuses 3870 eurot kandsime kuluks.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
15500120	Kiinteistö OY Miehkälän Kuljetuskeskus	Soome	kinnisvara rent	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
Kiinteistö OY Miehkälän Kuljetuskeskus	0	20 000	0	0	-20 000	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	20 000	0	0	-20 000	0	0

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kiinteistö OY Miehikkälän Kuljetuskeskus	100	27.12.2017	20 000

2017.a. omandati 20 000 euro eest Soomes registreeritud ja seal tegutseva firma Kiinteistö OY Miehikkälän Kuljetuskesku 100% osaluse. Soetatud firma omakapital seisuga 31.12.2016 oli negatiivne summas 184 059 eurot

2017.a. tulemuseks kujunes kahjum 53 316 eurot. Seega on firma omakapital seisuga 31.12.2017 negatiivne summas 237 374 eurot.

Kiinteistö OY Miehikkälän Kuljetuskeskus omab ainsa põhivarana Soomes, Venemaa piiri lähedal asuvat hoonekompleksi.

Peamiseks tegevuseks oli eelnevatel aastatel ladude hoonekompleksi väljarentimine. Tulenevalt poliitilisest olukorrast Venemaaga ei ole hetkel hoonete kasutuseks sõlmitud ühtegi rendilepingut.

Muud varad ettevõttel puuduvad, arvel on kaks nõuet aastatest 2011 ja 2012 kokku summas 169 374 eurot.

Famila 2017.a. aastaaruande lisa 2 „Nõuded ja ettemaksed“ on real nõuded seotud osapoolte vastu kajastatud Kiinteistö oy´le antud laenusumma summas 1 650 500 eurot (s.h õigeaegselt laekumata 2017.a. eest 9000 eurot ning laekumata intressid 49545 eurot (2017.a. eest arvestati intresse 66 060 eurot, sellest jäi aasta lõpuks laekumata 49 545 eurot).

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	25 801	3 957 966	3 983 767
Akumuleeritud kulum	0	-329 770	-329 770
Jääkmaksumus	25 801	3 628 196	3 653 997
Ostud ja parendused	0	33 962	33 962
Müügid	0	-266 772	-266 772
Amortisatsioonikulu	0	-58 698	-58 698
31.12.2016			
Soetusmaksumus	25 801	3 725 156	3 750 957
Akumuleeritud kulum	0	-388 468	-388 468
Jääkmaksumus	25 801	3 336 688	3 362 489
Ostud ja parendused	0	69 061	69 061
Müügid	0	-130 307	-130 307
Amortisatsioonikulu	0	-45 851	-45 851
Ümberliigitamised	0	-175 061	-175 061
31.12.2017			
Soetusmaksumus	25 801	3 488 849	3 514 650
Akumuleeritud kulum	0	-434 319	-434 319
Jääkmaksumus	25 801	3 054 530	3 080 331

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	191 509	197 764
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 513	27 847
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	144 000	284 900

Aruandeaastal müüdi 2 korteriomandit.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	96 336	15 332	0	15 332	111 668
Akumuleeritud kulum	-34 039	-9 944	0	-9 944	-43 983
Jääkmaksumus	62 297	5 388	0	5 388	67 685
Ostud ja parendused	0	3 083	0	3 083	3 083
Muud ostud ja parendused		3 083	0	3 083	3 083
Amortisatsioonikulu	-1 927	-1 914	0	-1 914	-3 841
Müügid	0	-2 667	0	-2 667	-2 667
31.12.2016					
Soetusmaksumus	96 336	15 748	0	15 748	112 084
Akumuleeritud kulum	-35 966	-11 858	0	-11 858	-47 824
Jääkmaksumus	60 370	3 890	0	3 890	64 260
Ostud ja parendused	0	21 060	9 000	30 060	30 060
Muud ostud ja parendused		21 060	9 000	30 060	30 060
Amortisatsioonikulu	-1 926	273	-150	123	-1 803
Ümberliigitamised	0	-3 296	0	-3 296	-3 296
Ümberliigitamised varudega	0	-3 296	0	-3 296	-3 296
31.12.2017					
Soetusmaksumus	96 336	33 512	9 000	42 512	138 848
Akumuleeritud kulum	-37 892	-11 585	-150	-11 735	-49 627
Jääkmaksumus	58 444	21 927	8 850	30 777	89 221

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	0	1 667
Transpordi- vahendid	0	1 667
Kokku	0	1 667

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	191 509	197 764
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	192 000	190 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 054 530	3 239 662
Masinad ja seadmed	20 650	0
Kokku	3 075 180	3 239 662

Müügiks ehitatud korterelamud on antud rendile. Tartus on antud rendile bürooruumid. Samuti on välja renditud puidutöökoda koos seadmetega ja puiduplats.

Riskide vältimiseks sõlmitakse aastased rendilepingud.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	7 708	7 529
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	728	7 727
1-5 aasta jooksul	0	22 872

OÜ Famila rentis kasutusrendi tingimustel väikeveokit Renault ja maasturit Toyota. Kasutusrendiga seotud intressikulu oli 2017.a. 699 eurot ja 2016.a. 957 eurot.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muu laen	100 000	100 000			6%	EUR	31.12.2018
Seotud isiku laen	63 658	63 658			0%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	163 658	163 658					
Pikaajalised laenud							
Seotud isiku laen	100 000	0	100 000		0%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	100 000	0	100 000				
Laenukohustised kokku	263 658	163 658	100 000				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muu laen	100 000	100 000			6%	EUR	31.12.2017
Seotud isiku laen	100 000	100 000			0%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	200 000	200 000					
Pikaajalised laenud							
Seotud isiku laen	166 158	0	166 158		0%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	166 158	0	166 158				
Laenukohustised kokku	366 158	200 000	166 158				

Laenukohustuste intressikulu 2017.a. 6000 eurot ja 2016.a. on 1593 eurot.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 664 852	5 665 072
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 888 284	1 888 358
Kokku tingimuslikud kohustised	7 553 136	7 553 430

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	396 552	455 204
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	396 552	455 204
Kokku müügitulu	396 552	455 204
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	191 509	197 764
Varade müük	83 000	130 300
Kinnisvara müük	116 626	127 140
Teenuste müük	5 417	0
Kokku müügitulu	396 552	455 204

2016 aasta müügitulu tegevusalade lõikes muudetud:

nimetus	oli	muutus	2016
Varade müük	400	129900	130300
Kinnisvara müük	0	127140	127140
Müügitulu kokku	198164	257040	455204

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	16 129	15 032
Sotsiaalmaksud	5 452	5 081
Kokku tööjõukulud	21 581	20 113
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	1

Tööjõukulud sisaldavad puhkusekohustust koos maksudega 2299 eurot.

Tööjõukulusid koos maksudega kapitaliseeriti Kesa 43 renoveerimise maksumusse 25856 eurot ja Risti 9 sokli soojustuse teenustöösse 2328 eurot.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 709 045	0	1 652 500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	493 034	163 658	473 284	266 158
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 123	0	0	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Omanikuga seotud firma	20 000	0	0	1%	EUR	2018
Omaniku laen	0	0	102 500	0%	EUR	2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tütarettevõtte laen	10 000	3 000	0	4%	EUR	2018
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Lähedase pereliikmega seotud firma	100 000	0	0	4%	EUR	2020

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Omanikuga seotud firma	0	2 906	0	6%	EUR	2017
Omaniku ja lähedaste laen	0	0	200 742	0%	EUR	2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Juriidilise isikuga seotud firma	36 000	44 000	0	4%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	0	2 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	1 921	0	2 668

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Juhatusel liikme arvestatud tasu	0	0

Seotud osapooltele antud laenude keskmine intressimäär on 3,4% aastas. Intressitulu saadi 2017.a. 97716 eurot, 2016.a. 98183 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: 12.06.2018

OÜ FAMILA (registrikood: 10883383) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDEL ERMEL	Juhatuse liige	18.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ FAMILA ainuosanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ FAMILA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ FAMILA finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamus alus

Aastaaruandes seisuga 31.12.2017 on Lisas 2 „Nõuded ja ettemaksud” kajastatud nõue tütarettevõtte vastu summas 1650,5 tuh. eurot. Tütarfirma peamiseks tuluks on olnud talle kuuluva laokompleksi renditulu. Alates 2017.a puuduvad nimetatud kompleksil rentnikud. Nõuet tütarettevõtte vastu allahinnatud ei ole. Kujunenud olukorras ei saanud me kindlust, et tütarettevõtte on võimeline tema vastu suunatud nõuet täitma.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

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

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Karpats

Vandeauditori number 205

Kagu-audit OÜ

Auditoortettevõtja tegevusloa number 124

Vao tn 1-10, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50304

21.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ FAMILA (registrikood: 10883383) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI KARPATS	Vandeaudiitor	21.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 533 429
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 707
Kokku	7 553 136
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 553 136
Kokku	7 553 136

Kasumit ei jaotata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 533 429
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 707
Kokku	7 553 136
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 553 136
Kokku	7 553 136

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	199626	50.34%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	191509	48.29%	Ei
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	5417	1.37%	Ei

Sidevahendid

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