

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: aktsiaselts FAMAR-KAUBA

registrikood: 10066419

tänava/talu nimi, Paekaare tn 52a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13613

telefon: +372 5014351

e-posti aadress: famarkauba@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Muud nõuded	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 14 Aktsiakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17
Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	17
Lisa 21 Intressikulud	17
Lisa 22 Intressitulud	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

AS Famar, ettevõtte reg.nr.01167860, alustas oma tegevust oktoobrist 1993. aastast.

Alates 25.09.1996a. firma nimetus AS Famar muutus AS Famar-Kauba`ks.

AS Famar-Kauba kanti äriregistrisse 25. Septembril 1996.a..

AS Famar-Kauba põhitegevuseks oli ehitusmaterjalide jäemüük ja finantsinvesteeringud Eesti Vabariigis, ning alates 2009 majandusaastast põhitegevuseks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja finantsinvesteeringud Eesti Vabariigis.

2009 majandusaastas oli tehtud põhivahendite ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringusse sellepärast, et ettevõtte kinnistu oli antud üürile.

Põhiline osa bilansimahust moodustavad pikaajalised finantsinvesteeringud.

Selle olukorraga tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mill kohaselt alginvesteeringud on korregeeritud tütar- ja sidusettevõtte kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

AS Famar-Kauba sidusettevõteteks 2018 aastal olud: AS Famar-Desi Grupp, OÜ Emerex.

AS Famar-Kauba tüttarettvõteteks 2018 aastal olid: OÜ Estella Invest, AS Nucleus.

Aruandeaastal keskmine töötajate arv oli 1 ning palkade ja lisatasude kogusumma 14155,- eurot, s.h. juhatusel liikmetele maksti aruandeaastal 2400,- krooni.

2018 aasta jooksul aktsionäridele oli makstud dividendid 1 150 000,-eurot.

Juhatus koosneb 1 liikmest ja nõukogu 3 liikmest.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017		
Müügitulu ,euro	76747	73732		
Käibe kasv	4.1%	negatiivne		
Puhaskasum ,euro	1042394	228911		
Kasumi kasv	355.4%	negatiivne		
Puhasrentaablus	1358.2%	310.5%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.28	0,14		
ROA	6.7%	1.5%		
ROE	6.8%	1.6%		
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:				
q Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017)/ müügitulu 2017 * 100				
q Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2018 – puhaskasum 2017)/ puhaskasum 2017 * 100				
q Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100				
q Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused				
q ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100				
q ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100				

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 812	40 944	2
Nõuded ja ettemaksed	154 585	144 518	3.4
Kokku käibevarad	202 397	185 462	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14 541 304	14 952 599	5.6
Nõuded ja ettemaksed	148 378	135 378	7
Kinnisvarainvesteeringud	560 000	295 103	8
Materiaalsed põhivarad	39 257	0	9
Kokku põhivarad	15 288 939	15 383 080	
Kokku varad	15 491 336	15 568 542	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 920	6 960	10
Võlad ja ettemaksed	152 478	1 303 208	12
Kokku lühiajalised kohustised	157 398	1 310 168	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 170	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	33 170	0	
Kokku kohustised	190 568	1 310 168	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 560	25 560	14
Kohustuslik reservkapital	7 669	7 669	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 225 145	13 996 234	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 042 394	228 911	
Kokku omakapital	15 300 768	14 258 374	
Kokku kohustised ja omakapital	15 491 336	15 568 542	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	76 747	73 732	15
Muud äritulud	275 539	0	16
Mitmesugused tegevuskulud	-26 771	-25 898	17
Tööjõukulud	-18 920	-20 253	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 851	-700	9
Ärikasum (kahjum)	298 744	26 881	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-47	10 425	5
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	738 752	186 642	6
Intressitulud	5 694	5 416	22
Intressikulud	-749	-453	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 042 394	228 911	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 042 394	228 911	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Famar-Kauba 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne koostatakse vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb kahest põhiaruandest, milleks on detailne bilanss ja kasumiaruanne ja kuni üheksast lisast. Väikeettevõtja koostab tegevusaruande.

AS Famar-Kauba kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Aruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Finantsvara ja –kohustused

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. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2018 on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Kaespanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõtte) on valitsev mõju.

Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50%

tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasel väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena Edasi Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse

langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on

indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb

läbi viia vara väärtuse test.

Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse RTJ-s 5 „Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad” kirjeldatud vara väärtuse testist. (SME IFRS 9.26, 14.5)

Konsolideeritud tütarettevõttega omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest. Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit

Ettevõtte ei pea koostama konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande vastavalt Raamatupidamise seadusele § 29. P1 l 4: Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud järgmised konsolideerivad üksused: konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

Väikekontsernid on kontsernid, mis koosnevad konsolideerimisse kaasatud ema- ja tütarettevõtjatest, kes konsolideeritud alusel ei ületa emaettevõtja bilansipäeval kolme järgmise kriteeriumi seast vähemalt kahte piirmäära:

- a) bilansimaht: 4 000 000 eurot;
- b) netokäive: 8 000 000 eurot;
- c) keskmine töötajate arv aruandeaasta jooksul: 50.

Raamatupidamise seadus

§ 29. Erandid

(1) Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ole suuremad kui käesoleva seaduse § 3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajad, millele on lisatud 20%.

(2) Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa käesoleva seaduse § 3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (arvestatud laenuintressid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse tõenäoliselt laekuvast summast. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal / tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

2009 aastal muudeti kinnisvarainvesteeringute arvestamise põhimõtete ja kinnisvarainvesteeringuid hakati arvestama nende õiglases hinnas. Varem arvestati kinnisvarainvesteeringuid nende soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 Euro 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 gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp

Kasulik eluiga

Ehitised

12 1/2 - 20 aastat

Masinad ja seadmed

3 1/3 - 5 aastat

Muu materiaalne põhivara

3 1/3 - 5 aastat

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

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

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

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

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

Rendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuse korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

Ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;

keerulisemas majanduskeskkonnas võib Ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;

langenud nõudluse/finantsturgude ebaliikviidsuse tõttu võib Ettevõtte varade väärtus langeda;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju Ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangaarve	47 810	40 944
Sularahakassa	2	0
Kokku raha	47 812	40 944

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 370	4 370	
Ostjatelt laekumata arved	4 370	4 370	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	11	
Muud nõuded	298 464	150 086	148 378
Laenunõuded	148 378		148 378
Intressinõuded	16 471	16 471	
Viitlaekumised	133 615	133 615	
Ettemaksed	118	118	
Tulevaste perioodide kulud	118	118	
Kokku nõuded ja ettemaksed	302 963	154 585	148 378

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	11	
Muud nõuded	279 775	144 397	135 378
Laenunõuded	135 378		135 378
Intressinõuded	10 780	10 780	
Viitlaekumised	133 617	133 617	
Ettemaksed	110	110	
Tulevaste perioodide kulud	110	110	
Kokku nõuded ja ettemaksed	279 896	144 518	135 378

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 540		891
Üksikisiku tulumaks		183		207
Sotsiaalmaks		415		415
Kohustuslik kogumispension		25		27
Töötuskindlustusmaksed		25		25
Ettemaksukonto jääk	11		11	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11	2 188	11	1 565

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11018492	Nucleus AS	Eesti	Enda või renditudkinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
11253460	Estella Invest OU	Eesti	Enda või renditudkinnisvara üürileandmine ja käitus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Nucleus AS	0	0	0
Estella Invest OÜ	19 257	-47	19 210
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	19 257	-47	19 210

2018.a.aastaruanne on koostatatud konsolideerimata vastavalt Raamatupidamise seaduse §-le 29(p1). AS Famar-Kauba kuulub väikesesse konsolideerimisgruppi vastavalt §-le 3(p18). Mõlemad tütarettevõtted on kajastatud aastaruandes kapitaliosaluse meetodil. Raamatupidamise seadus

§ 29. Erandid

(1) Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ole suuremad kui käesoleva seaduse § 3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajad, millele on lisatud 20%.

(2) Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa käesoleva seaduse § 3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10047867	Famar-Desi Grupp AS	Eesti	Enda või renditudkinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
10839809	Emerex OÜ	Eesti	Enda või renditudkinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Famar-Desi Grupp AS	14 933 342	-1 150 000	738 752	14 522 094
Emerex OÜ	0		0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	14 933 342	-1 150 000	738 752	14 522 094

OÜ EMEREX on kustutatud 27.07.2019

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	148 378		148 378			
Laen 1	148 378		148 378	4%	EUR	31.12.2020
Intressinõuded	16 471	16 471				
Laenuintressid	16 471	16 471				
Viitlaekumised	133 615	133 615				
Kokku muud nõuded	298 464	150 086	148 378			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	135 378		135 378			
Laen 1	135 378		135 378	4%	EUR	31.12.2019
Intressinõuded	10 780	10 780				
Laenuintressid	10 780	10 780				
Viitlaekumised	133 617	133 617				
Kokku muud nõuded	279 775	144 397	135 378			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	295 103
31.12.2017	295 103
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	264 897
31.12.2018	560 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 107	51 601
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 398	17 179

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	41 968	41 968	469	42 437
Akumuleeritud kulum	-41 268	-41 268	-469	-41 737
Jääkmaksumus	700	700	0	700
Amortisatsioonikulu	-700	-700		-700
31.12.2017				
Soetusmaksumus	41 968	41 968	469	42 437
Akumuleeritud kulum	-41 968	-41 968	-469	-42 437
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	47 108	47 108		47 108
Amortisatsioonikulu	-7 851	-7 851		-7 851
Müügid	0	0		0
31.12.2018				
Soetusmaksumus	47 108	47 108	469	47 577
Akumuleeritud kulum	-7 851	-7 851	-469	-8 320
Jääkmaksumus	39 257	39 257	0	39 257

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	10 642	
Transpordi- vahendid	10 642	
Kokku	10 642	

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Danske Bank AS Eesti filiaal	38 090	4 920	33 170	1.9%	EUR	15.02.2023
Kapitalirendikohustised kokku	38 090	4 920	33 170			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Danske Bank AS Eesti filiaal	6 960	6 960	0	3%	EUR	31.12.2018
Kapitalirendikohustised kokku	6 960	6 960				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	39 257	0
Kokku	39 257	0

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	57 749	56 203
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	57 750	56 203
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	560 000	295 103

Masinad ja seadmed	39 257	0
Kokku	599 257	295 103

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	2 147	2 147
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	2 147	2 147

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	680	680
Võlad töövõtjatele	1 258	1 258
Maksuvõlad	2 188	2 188
Muud võlad	143 552	143 552
Dividendivõlad	141 395	141 395
Muud viitvõlad	2 157	2 157
Saadud ettemaksed	4 800	4 800
Tulevaste perioodide tulud	4 800	4 800
Kokku võlad ja ettemaksed	152 478	152 478
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	771	771
Võlad töövõtjatele	2 520	2 520
Maksuvõlad	1 565	1 565
Muud võlad	1 293 552	1 293 552
Dividendivõlad	1 291 395	1 291 395
Muud viitvõlad	2 157	2 157
Saadud ettemaksed	4 800	4 800
Kokku võlad ja ettemaksed	1 303 208	1 303 208

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 214 031	11 380 116
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 053 508	2 845 029
Kokku tingimuslikud kohustised	15 267 539	14 225 145

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	40	40
Aktsiate nimiväärtus	639	639

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 747	73 732
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 747	73 732
Kokku müügitulu	76 747	73 732
Müügitulu tegevusalade lõikes		
raamatupidamine, maksualane nõustamine	3 600	350
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	53 148	51 601
Sõiduautode üürileandmine	4 601	4 602
kinnisvara kommunaalmaksud	15 398	17 179
Kokku müügitulu	76 747	73 732

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	10 642	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	264 897	0
Kokku muud äritulud	275 539	0

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	2 147	2 147
Mitmesugused bürookulud	22 211	20 706
Riiklikud ja kohalikud maksud	300	300
autokulud	2 113	2 745
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 771	25 898

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	14 155	15 150
Sotsiaalmaksud	4 671	5 000
töötuskindlustus	94	103
Kokku tööjõukulud	18 920	20 253
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-47	10 425
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-47	10 425
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-47	10 425

Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	738 752	186 642
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	738 752	186 642
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	738 752	186 642

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	0	-119
Intressikulu kapitalirendilt	-749	-334
Kokku intressikulud	-749	-453

Lisa 22 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	3	1
Intressitulu laenudelt	5 691	5 415
Kokku intressitulud	5 694	5 416

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	298 466	279 775

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
laen	13 000	4%	EUR	31.12.2019

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laen				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	70 000	1%	EUR	30.04.2017

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis mõjutavad Famar-Kauba AS koostatud bilanssi ja kasumiaruannet.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.12.2019

aktsiaselts FAMAR-KAUBA (registrikood: 10066419) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR PROKOPETS	juhatuse liige (juhataja)	10.12.2019

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts FAMAR-KAUBA aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts FAMAR-KAUBA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

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

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 auditiprotseduuri 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 arvamuse 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.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Marina Grigorjeva

Vandeauditori number 360

osauhing Chrismarine

Auditoorettevõtja tegevusloa number 19

Pirita tee 26c/2-29, Tallinn, Harju maakond, 10127

12.12.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts FAMAR-KAUBA (registrikood: 10066419) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA GRIGORJEVA	Vandeaudiitor	12.12.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 225 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 042 394
Kokku	15 267 539
Jaotamine	
Dividendideks	1 867 233
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 400 306
Kokku	15 267 539

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 225 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 042 394
Kokku	15 267 539
Jaotamine	
Dividendideks	1 867 233
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 400 306
Kokku	15 267 539

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68546	89.31%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	4601	6.00%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	3600	4.69%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5014351
E-posti aadress	famarkaub@gmail.com