

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2009
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

Ärinimi : FAMA Invest OÜ

Registrikood: 11135542

Tänav a nimi, maja number: Viljandi mnt. 13

Linn: Tartu

Postisihtnumber: 50412

Maakond: Tartu

Telefon: +372 7425122

Faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

Veebilehe aadress: www.fama.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 11 Muud võlad	16
Lisa 12 Kasutusrent	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Tulumaks	18
Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

2009.a. jätkas FAMA Invest OÜ tegevust oma põhitegevusalal, milleks on kaubandusliku kinnisvara üürileandmine. OÜ-le FAMA Invest kuulub Narvas aadressil Tallinna mnt. 19c (end. Hariduse 5) asuv üks Narva linna kahest suuremast multifunktsionaalsest kaubandus- ja vabaajakeskusest.

FAMA Keskuse brutopind on koos 120-kohalise 0-korruse autoparklaga 23 200 m², üüripinda on kokku 15 500 m².

Keskuses tegutseb kokku üle 60 üürniku. Ankurrentnikuks on RIMI Hüpermarket.

Seoses ülemaailmse majanduskriisiga, mis ei jätnud puutumata ka Narvat, toimus 2009.a. keskuse üürnike seas muutusi. Mitmed üürnikud vahetasid. Keskuses avas ukseid mööblikauplus ZIP Mööbel, kiirtoidurestoran Hesburger, lemmikloomakauplus PetCenter, laienes SAMPO Panga Narva esindus ning endistes kasiino ruumides asus tegutsema ööklubi.

Ettevõtte eesmärgiks on hoida täidetuna kõik kaubanduslikud üüripinnad ning 2009.a. see eesmärk ka täideti.

Fama Keskuse turundustegevust juhib turundusnõukogu, mis koosneb seitsme suurema üürniku ja ettevõtte juhtkonna esindajatest. Keskuse turundustegevuse põhieesmärgiks on keskuse külastatavuse suurendamine. Majandussurutise mõjudest tingituna pöörati 2009.a. turundustegevuse planeerimisel erilist tähelepanu just keskuse üürnike müügi suurendamisele.

Keskust külastas 2009. aastal kokku 3 miljonit külastajat.

FAMA Invest OÜ pälvis 2009. aastal Narva linna poolt tiitli "Narva parim mainekujundaja 2009".

Vastavalt 2008.a. kehtestatud detailplaneeringule on plaanis 2010. aastal liita FAMA Invest OÜ-le kuuluvad kinnistud ning jagada need 3 eraldiseisvaks kinnistuks. Neist suurimale (Tallinna mnt. 19c) jääb FAMA Keskus. 2010.a. on plaanis tellida keskuse laienduse eskiisprojekt vastavalt kehtestatud detailplaneeringule. Keskuse laienduse arenduskuludeks planeeritakse 2010. aastaks orienteeruvalt 200 tuh. krooni.

FAMA Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2010. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2009	2008
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	9,3	18,2
Ärimentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	35,7	59,3
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	13,8	13,5
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	86,2	86,5
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,9	1,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatuse liikmena vastutan käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ FAMA Invest 31.12.2009 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2009 - 31.12.2009 majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, 17.03.2010, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ FAMA Invest tegutseb jätkuvalt.

.....

Juhatuses liige

(Tarmo Kleimann)

Tartus, 17. märts 2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 631 836	6 326 181	2
Nõuded ja ettemaksed	5 382 560	7 348 263	3
Kokku käibevara	13 014 396	13 674 444	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	278 887 593	287 654 882	6
Materiaalne põhivara	1 594 598	1 692 341	7
Kokku põhivara	280 482 191	289 347 223	
Kokku varad	293 496 587	303 021 667	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 878 103	10 318 484	8
Võlad ja ettemaksed	3 400 034	2 325 177	9
Kokku lühiajalised kohustused	14 278 137	12 643 661	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	236 273 228	247 151 331	8
Võlad ja ettemaksed	2 331 061	2 435 783	9
Kokku pikaajalised kohustused	238 604 289	249 587 114	
Kokku kohustused	252 882 426	262 230 775	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	35 715 000	35 715 000	13
Kohustuslik reservkapital	348 123	107 841	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 727 769	162 410	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 823 269	4 805 641	
Kokku omakapital	40 614 161	40 790 892	
Kokku kohustused ja omakapital	293 496 587	303 021 667	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	30 501 812	26 432 579	14
Muud äritulud	676 669	4 550 639	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 026 861	-2 684 666	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 623 639	-2 113 710	
Tööjõukulud	-1 079 947	-903 131	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13 539 309	-9 603 061	
Muud ärikulud	-6 011	0	
Ärikasum (-kahjum)	10 902 714	15 678 650	
Finantstulud ja -kulud	-7 281 977	-10 740 098	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 620 737	4 938 552	
Tulumaks	-797 468	-132 911	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 823 269	4 805 641	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 902 714	15 678 650	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13 539 309	9 603 061	6,7
Muud korrigeerimised	-4 029	-22 831	
Kokku korrigeerimised	13 535 280	9 580 230	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 867 520	6 610 637	
Varude muutus	0	9 602 961	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 242	-32 158 035	
Makstud intressid	-7 813 717	-10 767 241	
Makstud ettevõtte tulumaks	-531 646	-132 911	
Kokku rahavood äritegevusest	17 994 393	-1 585 709	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-530 098	-74 032 266	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 153 640	-8 314 666	6
Antud laenud	-1 300 000	-10 228 595	
Antud laenude tagasimaksed	1 495 000	5 425 000	
Laekunud intressid	223 206	302 118	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 265 532	-86 848 409	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	103 413 347	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 318 484	-12 680 783	
Makstud dividendid	-2 000 000	-500 000	18
Muud laekumised finantseerimistegevusest	485 918	460 772	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-590 640	-271 179	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 423 206	90 422 157	
Kokku rahavood	1 305 655	1 988 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 326 181	4 338 142	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 305 655	1 988 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 631 836	6 326 181	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	35 715 000	0	770 251	36 485 251
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	4 805 641	4 805 641
Makstud dividendid	0	0	-500 000	-500 000
Muutused reservides	0	107 841	-107 841	0
31.12.2008	35 715 000	107 841	4 968 051	40 790 892
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	2 823 269	2 823 269
Makstud dividendid	0	0	-3 000 000	-3 000 000
Muutused reservides	0	240 282	-240 282	0
31.12.2009	35 715 000	348 123	4 551 038	40 614 161

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

OÜ FAMA Invest kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed kohustused (laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

Varud

Varudena kajastatakse kinnisvaraobjektid, mille müügiks on juhtkond alustanud müügitegevust ja mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiototel kinnisvara kajastatakse nende soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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 ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatavate hoonete amortiseerimisel rakendatav amortisatsioonimäär on 5 % aastas. Maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjektide ehitamisega seotud laenukasutuse kulutused (intressid) kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul alates laenu võtmisest ning ehituse alustamisest kuni vara kasutusvalmidusse viimiseni.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusele alla bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad 20-30 %

Inventar, mööbel ja IT seadmed 25-40 %

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000 krooni

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2009. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2008. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisan nr. 19.

Seotud osapooled

OÜ FAMA Invest aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtte omanikud, juhatuse ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasel väärtusel. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	29 086	9 764
Arvelduskontod	141 315	6 316 417
Tähtajalised hoiused	7 461 435	0
Kokku raha	7 631 836	6 326 181

Ettevõtte on hoiused Eesti kroonides ja Eurodes.

Tähtajaliste hoiuste intressimäärad on vahemikus 1,18 % - 4,2 %.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 798 304	2 083 764	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 612	0	10
Muud nõuded	2 195 770	4 867 009	5
Ettemaksed	376 874	397 490	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	5 382 560	7 348 263	

Kõik ettevõtte nõuded ja ettemaksed on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	3 346 501	2 376 932	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-548 197	-293 168	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 798 304	2 083 764	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-293 168	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-548 197	-293 168	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	293 168	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-548 197	-293 168	

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 045 000	2 045 000	0	0
Intressinõuded	150 636	150 636	0	0
Muud nõuded	134	134	0	0
Kokku muud nõuded	2 195 770	2 195 770	0	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 240 000	2 240 000	0	0
Intressinõuded	63 280	63 280	0	0
Muud nõuded	2 563 729	2 563 729	0	0
Kokku muud nõuded	4 867 009	4 867 009	0	0

Kõik ettevõtte nõuded on Eesti kroonides.

Antud laenude tagasimakse tähtaeg on 2010. aastal ja intressimäär on 6 %.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	42 093 893	90 322 108	132 416 001
Akumuleeritud kulum	0	-6 020 645	-6 020 645
Jääkmaksumus	42 093 893	84 301 463	126 395 356
Ostud ja parendused	5 424 386	2 890 280	8 314 666
Amortisatsioonikulu	0	-9 251 028	-9 251 028
Ümberklassifitseerimised	0	162 195 888	162 195 888
31.12.2008			
Soetusmaksumus	47 518 279	255 408 276	302 926 555
Akumuleeritud kulum	0	-15 271 673	-15 271 673
Jääkmaksumus	47 518 279	240 136 603	287 654 882
Ostud ja parendused	0	4 153 640	4 153 640
Amortisatsioonikulu	0	-12 920 929	-12 920 929
31.12.2009			
Soetusmaksumus	47 518 279	259 561 916	307 080 195
Akumuleeritud kulum	0	-28 192 602	-28 192 602
Jääkmaksumus	47 518 279	231 369 314	278 887 593

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	29 077 547	24 953 596
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 994 976	-2 059 098

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007							
Soetusmaksumus	0	0	731 389	82 353 959	8 683 000	91 036 959	91 768 348
Akumuleeritud kulum	0	0	-227 352	0	0	0	-227 352
Jääkmaksumus	0	0	504 037	82 353 959	8 683 000	91 036 959	91 540 996
Ostud ja parendused	300 000	300 000	1 178 317	72 491 929	62 020	72 553 949	74 032 266
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused				72 491 929	62 020	72 553 949	72 553 949
Muud ostud ja parendused	300 000	300 000	1 178 317	0	0	0	1 478 317
Amortisatsioonikulu	-30 000	-30 000	-322 033	0	0	0	-352 033
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-154 845 888	-7 350 000	-162 195 888	-162 195 888
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	7 350 000	-7 350 000	0	0
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	0	0	0	-162 195 888	0	-162 195 888	-162 195 888
Muud muutused	0	0	0	0	-1 333 000	-1 333 000	-1 333 000
31.12.2008							
Soetusmaksumus	300 000	300 000	1 909 706	0	62 020	62 020	2 271 726
Akumuleeritud kulum	-30 000	-30 000	-549 385	0	0	0	-579 385
Jääkmaksumus	270 000	270 000	1 360 321	0	62 020	62 020	1 692 341
Ostud ja parendused	47 790	47 790	482 308	0	0	0	530 098
Muud ostud ja parendused	47 790	47 790	482 308	0	0	0	530 098
Amortisatsioonikulu	-64 779	-64 779	-553 601	0	0	0	-618 380
Ümberklassifitseerimised	0	0	52 559	0	-62 020	-62 020	-9 461
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	52 559	0	-52 559	-52 559	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-9 461	-9 461	-9 461
31.12.2009							
Soetusmaksumus	347 790	347 790	2 444 573	0	0	0	2 792 363
Akumuleeritud kulum	-94 779	-94 779	-1 102 986	0	0	0	-1 197 765
Jääkmaksumus	253 011	253 011	1 341 587	0	0	0	1 594 598

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank AS	77 796 530	3 662 844	16 737 506	57 396 180
Swedbank AS	165 618 139	7 044 538	32 178 496	126 395 105
Swedbank AS	3 736 662	170 721	787 697	2 778 244
Pikaajalised laenud kokku	247 151 331	10 878 103	49 703 699	186 569 529
Laenukohustused kokku	247 151 331	10 878 103	49 703 699	186 569 529
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank AS	81 270 895	3 474 365	15 876 242	61 920 288
Swedbank AS	172 300 926	6 682 788	30 526 064	135 092 074
Swedbank AS	3 897 994	161 331	744 335	2 992 328
Pikaajalised laenud kokku	257 469 815	10 318 484	47 146 641	200 004 690
Laenukohustused kokku	257 469 815	10 318 484	47 146 641	200 004 690

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	42 093 893	240 136 603	282 230 496
31.12.2008	42 093 893	231 369 314	273 463 207

Ettevõtte on investeerimislaenud alljärgnevatel tingimustel:

77 796 530 krooni intressimääraga 1,941 % aastas, lõpptähtajaga 30.06.2024;

165 618 139 krooni intressimääraga 1,951 % aastas, lõpptähtajaga 16.07.2015;

3 736 662 krooni intressimääraga 1,829 % aastas, lõpptähtajaga 15.04.2016.

Laenukohustuste alusvaluutaks on euro.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 165 986	1 342 294	
Võlad töövõtjatele	125 053	124 678	
Maksuvõlad	635 513	189 399	10
Muud võlad	3 803 511	3 104 589	11
Saadud ettemaksed	1 032	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 731 095	4 760 960	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	265 822	0
Käibemaks	0	313 739	130 926
Üksikisiku tulumaks	0	9 370	11 723
Erisoodustuse tulumaks	0	1 860	532
Sotsiaalmaks	0	42 325	44 388
Kohustuslik kogumispension	0	0	1 229
Töötuskindlustusmaksed	0	2 397	601
Ettemaksukonto jääk	11 612		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 612	635 513	189 399

Lisa 11 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	383 450	383 450	0	0	
Muud viitvõlad	4 500	4 500	0	0	
Muud võlad	3 415 561	1 084 500	1 459 985	871 076	
Kokku muud võlad	3 803 511	1 472 450	1 459 985	871 076	9

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	608 657	608 657	0	0	
Muud viitvõlad	60 149	60 149	0	0	
Muud võlad	2 435 783	0	1 628 225	807 558	
Kokku muud võlad	3 104 589	668 806	1 628 225	807 558	9

Lisa 12 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	133 076	168 355
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	124 080	109 609
1-5 aasta jooksul	279 961	391 472

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	35 715 000	35 715 000
Osade arv (tk)	4	4

2009. aastal on osanikele välja kuulutatud dividendid summas 3 000 000 krooni. Aruandeaastal maksti välja dividende summas 2 000 000 krooni ja 1 000 000 krooni on seisuga 31.12.2009 osanikele välja maksmata. Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukohustus summas 531 646 krooni.

2008. aastal on osanikele välja kuulutatud ja makstud dividende summas 500 000 krooni. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukohustus summas 132 911 krooni.

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 501 812	26 432 579
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	30 501 812	26 432 579
Kokku müügitulu	30 501 812	26 432 579
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüriteenused	29 077 547	24 953 596
Turundusteenused	1 352 744	847 481
Muuäritegevus	39 636	2 974
Mitmesuguste erinevate kaupade müük	31 885	628 528
Kokku müügitulu	30 501 812	26 432 579

Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 397 039
Trahvid, viivised ja hüvitised	676 669	153 600
Kokku muud äritulud	676 669	4 550 639

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	792 230	671 604
Sotsiaalmaksud	287 717	231 527
Kokku tööjõukulud	1 079 947	903 131
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	4

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	310 562	353 354
Intressikulud	-7 588 510	-11 070 621
Intressikulu laenule	-7 588 510	-11 064 211
Muud intressikulud	0	-6 410
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-4 029	-22 831
Kokku finantstulud ja -kulud	-7 281 977	-10 740 098

Lisa 18 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	Maksustav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 000 000	797 468
Kokku	3 000 000	797 468

2009. aastal on osanikele välja kuulutatud dividendid summas 3 000 000 krooni. Dividendide väljakuulutamise kaasnud tulumaksukulu 797 468 krooni.

2008. aastal on osanikele välja kuulutatud dividende summas 500 000 krooni. Dividendidega kaasnes tulumaksukulu summas 132 911 krooni.

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad (kroonides)

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2009 moodustas 4 409 875 krooni (31. detsember 2008: 4 727 769 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (ka kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 483 801 krooni (31. detsember 2008: 3 734 938 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 926 074 krooni (31. detsember 2008: 992 831 krooni).

Lisa 20 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 252 855	55 120	2 345 339	116 316

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	263 340	0	211 470
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	569 058	778 900	407 655	965 217

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	198 000	159 000

Juhatuse liikmele arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 263 340 krooni (2008. aastal 211 470 krooni). Nõukogu liikmetele tasusid makstud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	29.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FAMA Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt FAMA Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ellen Tohvri

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

30.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 727 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 823 269
Kokku	4 551 038
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	141 163
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 409 875
Kokku	4 551 038

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 727 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 823 269
Kokku	4 551 038
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	141 163
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 409 875
Kokku	4 551 038

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29077547	95.33%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	1352744	4.43%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	39636	0.13%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	31885	0.10%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülo Hage	35206302725	Eesti	1428600 EEK
Astri Valdus OÜ	10831469	Eesti	15000300 EEK
Väino Põllumäe	35607232757	Eesti	3571500 EEK
NTT AS	10045593	Eesti	15714600 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
E-posti aadress	astri@astri.ee
E-posti aadress	tarmo@astri.ee