

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010
aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: FAMA Invest OÜ

registrikood: 11135542

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihthnumber: 50412

telefon: +372 7425122
faks: +372 7425111
e-posti aadress: tarmo@astri.ee, astri@astri.ee
veebilehe aadress: www.fama.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Varud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Kasutusrent	16
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 15 Osakapital	16
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Tulumaks	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

2010.a. jätkas FAMA Invest OÜ oma põhitegevusalal, milleks on kaubandusliku kinnisvara üüriteenuste osutamine. OÜ-le FAMA Invest kuulub Narvas aadressil Tallinna mnt. 19c asuv Narva linna üks kahest suurimast multifunktsionaalsest kaubandus- ja vabaajakeskusest.

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

Keskuses tegutseb kokku üle 60 üürniku, ankurüürnikuks on RIMI Hüpermarket.

2010. aastal üürnike seas suuri liikumisi ei toimunud, üheks olulisemaks muudatuseks oli ehitusmarketi Ehituse ABC kaupluse avamine 630 m²-l pinnal. Keskuses avasid uute kauplustena ukseid veel kodutekstiili- ja magamistoatoodete kauplus Dreamland, MBT jalatsikauplus, Huppa lasteriide kauplus, suveniirikiosk, STV teeninduspunkt ning Astri Buffet kondiitriäri.

Ettevõtte eesmärgiks on hoida keskuse üüripinnad täidetuna tugevate ja tuntud kaubamärkidega. 2010.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. Pidevalt korraldatakse keskuses erinevaid meelelahutusüritusi ning kampaaniaid kaupluste müükide suurendamiseks ning keskuse külastatavuse suurendamiseks.

2010.a. kasvas FAMA Keskuse külastajate arv võrreldes 2009. aastaga 4 %, samuti näitas keskuse kaupluste kogukäive 4 %-st tõusu.

2010.a. panustati keskuse turunduse poolelt palju Venemaa suunalisele reklaamile. 2011. aastal on eesmärgiks seda tegevust jätkata ning koostöös Peterburi turismifirmadega hakata korraldama Peterburi ja selle ümbruskonna elanikele *shopping-tuure* Narva ning FAMA Keskusesse.

2010.a. valmis esialgne eskiislahendus FAMA Keskuse võimalikuks laiendamiseks Hariduse tänava poole. See võimaldab üldise majanduskliima paranedes ning nõudluse tekkides rajada olemasolevale keskusele juurde täiendavaid üürindasid koos täiendavate parkimiskohtadega.

FAMA Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2011. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2010	2009
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	14,1	9,3
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	33,1	35,7
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	14,9	13,8
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	85,1	86,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,8	0,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 586 261	7 631 836	2
Nõuded ja ettemaksed	6 168 151	5 382 560	3
Varud	60 833	0	7
Kokku käibevara	11 815 245	13 014 396	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	271 311 327	278 887 593	6
Materiaalne põhivara	1 673 268	1 594 598	8
Kokku põhivara	272 984 595	280 482 191	
Kokku varad	284 799 840	293 496 587	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 468 096	10 878 103	9
Võlad ja ettemaksed	3 740 658	3 400 034	10
Kokku lühiajalised kohustused	15 208 754	14 278 137	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	224 805 132	236 273 228	9
Võlad ja ettemaksed	2 400 659	2 331 061	10
Kokku pikaajalised kohustused	227 205 791	238 604 289	
Kokku kohustused	242 414 545	252 882 426	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	35 715 000	35 715 000	15
Kohustuslik reservkapital	489 286	348 123	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 409 875	1 727 769	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 771 134	2 823 269	
Kokku omakapital	42 385 295	40 614 161	
Kokku kohustused ja omakapital	284 799 840	293 496 587	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	26 697 363	30 501 812	16
Muud äritulud	425 692	676 669	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 385 142	-3 026 861	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 573 632	-2 623 639	
Tööjõukulud	-1 155 536	-1 079 947	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 079 521	-13 539 309	7, 8
Muud ärikulud	-94 433	-6 011	
Ärikasum (-kahjum)	8 834 791	10 902 714	
Finantstulud ja -kulud	-4 532 011	-7 281 977	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 302 780	3 620 737	
Tulumaks	-531 646	-797 468	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 771 134	2 823 269	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 834 791	10 902 714	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 079 521	13 539 309	6, 8
Muud korrigeerimised	-8 723	-4 029	
Kokku korrigeerimised	11 070 798	13 535 280	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-88 105	1 867 520	
Varude muutus	-60 833	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	314 334	34 242	
Makstud intressid	-4 603 684	-7 813 717	
Makstud ettevõtte tulumaks	-531 646	-531 646	
Kokku rahavood äritegevusest	14 935 655	17 994 393	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-739 255	-530 098	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 842 670	-4 153 640	6
Antud laenud	-1 885 000	-1 300 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 200 000	1 495 000	
Laekunud intressid	94 200	223 206	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 172 725	-4 265 532	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 878 103	-10 318 484	
Makstud dividendid	-2 000 000	-2 000 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	400 806	485 918	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-331 208	-590 640	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 808 505	-12 423 206	
Kokku rahavood	-2 045 575	1 305 655	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 631 836	6 326 181	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 045 575	1 305 655	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 586 261	7 631 836	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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 reserves	0	240 282	-240 282	0
31.12.2009	35 715 000	348 123	4 551 038	40 614 161
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	3 771 134	3 771 134
Makstud dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Muutused reserves	0	141 163	-141 163	0
31.12.2010	35 715 000	489 286	6 181 009	42 385 295

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2010. 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

Varud võetakse arvele ja kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

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 arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatavate hoonete amortiseerimisel rakendatav amortisatsioonimäär on 4 - 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 arvestamisel 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. 2010. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2009. 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 lisa nr. 14.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	19 521	29 086
Arvelduskontod	2 898 995	141 315
Tähtajalised hoiused	2 667 745	7 461 435
Kokku raha	5 586 261	7 631 836

Tähtajalise hoiuse summas 2 667 745 krooni alusvaluutaks on euro, intressimäär 1,1 % aastas, tähtaeg 31.05.2011.a.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 521 905	2 798 304	4
Ostjatelt laekumata arved	2 555 540	3 346 501	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-33 635	-548 197	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 087	11 612	11
Muud nõuded	2 893 256	2 195 770	5
Laenu nõuded	2 730 000	2 045 000	
Intressinõuded	163 122	150 636	
Muud nõuded	134	134	
Ettemaksed	740 903	376 874	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	6 168 151	5 382 560	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	2 555 540	3 346 501	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-33 635	-548 197	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 521 905	2 798 304	3
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-548 197	-293 168	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	258 771	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-367 760	-548 197	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	623 551	293 168	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-33 635	-548 197	

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 730 000	2 730 000	0	0
Intressinõuded	163 122	163 122	0	0
Muud nõuded	134	134	0	0
Kokku muud nõuded	2 893 256	2 893 256	0	0

	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

Laenunõuded on Eesti kroonides intressimääraga 2,5 % aastas, tagasimakse tähtaeg 2011. aastal.

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	60 833	0
Kokku varud	60 833	0

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			Kokku
	Maa	Ehitised	
01.01.2009			
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
Ostud ja parendused	0	2 842 670	2 842 670
Amortisatsioonikulu	0	-10 418 936	-10 418 936
31.12.2010			
Soetusmaksumus	47 518 279	262 404 586	309 922 865
Akumuleeritud kulum	0	-38 611 538	-38 611 538
Jääkmaksumus	47 518 279	223 793 048	271 311 327

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 270 149	29 077 547
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 305 952	-2 994 976

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	0		732 487	0	6 768	6 768	739 255
Muud ostud ja parendused	0		732 487	0	6 768	6 768	739 255
Amortisatsioonikulu	-69 558	-69 558	-591 027	0	0	0	-660 585
31.12.2010							
Soetusmaksumus	347 790	347 790	3 177 060	0	6 768	6 768	3 531 618
Akumuleeritud kulum	-164 337	-164 337	-1 694 013	0	0	0	-1 858 350
Jääkmaksumus	183 453	183 453	1 483 047	0	6 768	6 768	1 673 268

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	74 133 686	3 861 549	17 645 496	52 626 641	1,979 %	EUR	30.06.2024
Swedbank AS	158 573 601	7 425 878	151 147 723	0	1,985 %	EUR	16.07.2015
Swedbank AS	3 565 941	180 669	833 576	2 551 696	2,116 %	EUR	15.04.2016
Pikaajalised laenud kokku	236 273 228	11 468 096	169 626 795	55 178 337			
Laenukohustused kokku	236 273 228	11 468 096	169 626 795	55 178 337			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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	1,941 %	EUR	30.06.2004
Swedbank AS	165 618 139	7 044 538	32 178 496	126 395 105	1,951 %	EUR	16.07.2015
Swedbank AS	3 736 662	170 721	787 697	2 778 244	1,829 %	EUR	15.04.2016
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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	47 518 279	223 578 848	271 097 127
31.12.2009	42 093 893	240 136 603	282 230 496

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 488 537	1 165 986	
Võlad töövõtjatele	84 684	125 053	
Maksuvõlad	625 214	635 513	11
Muud võlad	3 927 171	3 803 511	12
Intressivõlad	409 740	383 450	
Dividendivõlad	1 000 000	0	
Muud viitvõlad	66 272	4 500	
Muud võlad	2 451 159	3 415 561	
Saadud ettemaksed	15 711	1 032	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 141 317	5 731 095	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	265 823	0	265 822
Käibemaks	0	295 909	0	313 739
Üksikisiku tulumaks	0	17 489	0	9 370
Erisoodustuse tulumaks	0	2 127	0	1 860
Sotsiaalmaks	0	39 380	0	42 325
Kohustuslik kogumispension	0	1 285	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	3 201	0	2 397
Ettemaksukonto jääk	12 087		11 612	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 087	625 214	11 612	635 513

Lisa 12 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	409 740	409 740	0	0
Dividendivõlad	1 000 000	1 000 000	0	0
Muud viitvõlad	66 272	66 272	0	0
Muud võlad	2 451 159	50 500	1 712 758	687 901
Kokku muud võlad	3 927 171	1 526 512	1 712 758	687 901

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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

Lisa 13 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	314 893	133 076
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	312 623	124 080
1-5 aasta jooksul	721 502	279 961

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	4 734 037	3 483 801
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 258 415	926 074
Kokku tingimuslikud kohustused	5 992 452	4 409 875

Lisa 15 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	35 715 000	35 715 000
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 16 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 697 363	30 501 812
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	26 697 363	30 501 812
Kokku müügitulu	26 697 363	30 501 812
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüriteenused	25 270 149	29 077 547
Turundusteenused	1 218 929	1 352 744
Muud äritegevust abistavad tegevused	36 714	39 636
Mitmesuguste erinevate kaupade müük	94 286	31 885
Hoonehalduse abitegevused	77 285	0
Kokku müügitulu	26 697 363	30 501 812

Lisa 17 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Traavid, viivised ja hüvitised	425 692	676 669
Kokku muud äritulud	425 692	676 669

Lisa 18 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	837 663	792 230
Sotsiaalmaksud	317 873	287 717
Kokku tööjõukulud	1 155 536	1 079 947
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	5

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	106 686	310 562
Intressitulu hoiustelt	23 611	177 563
Intressitulu laenudelt	83 075	132 999
Intressikulud	-4 629 974	-7 588 510
Intressikulu laenudelt	-4 629 974	-7 588 510
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-3 723	-4 029
Muud finantstulud ja -kulud	-5 000	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-4 532 011	-7 281 977

Lisa 20 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	2010		2009	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 000 000	531 646	3 000 000	797 468
Kokku	2 000 000	531 646	3 000 000	797 468

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 909 966	54 000	2 252 855	55 120

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	198 000	198 000

Aruande digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	30.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FAMA Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt FAMA Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

30.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 409 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 771 134
Kokku	6 181 009
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	188 557
Dividendideks	3 129 320
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 863 132
Kokku	6 181 009

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 409 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 771 134
Kokku	6 181 009
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	188 557
Dividendideks	3 129 320
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 863 132
Kokku	6 181 009

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25270149	94.65%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	1218929	4.57%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	94286	0.35%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	77285	0.29%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	36714	0.14%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Väino Põllumäe	35607232757	Eesti	1428600 EEK
Ülo Hage	35206302725	Eesti	2500100 EEK
Aktsiaselts NTT	10045593	Kerese 38a, Narva linn, Ida-Viru maakond, Eesti	16786000 EEK
Astri Valdus OÜ	10831469	Viljandi mnt 13, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	15000300 EEK

Sidevahendid

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