

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: FAMA Invest OÜ

registrikood: 11135542

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

veebilehe aadress: www.fama.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

FAMA Invest OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete grupp omab lisaks Fama, Astri ja Tempo keskustele Narvas Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Pärnu Keskust Pärnus ning DEPOO- ja Balti Jaama Turgu Tallinnas.

2017.a jätkas FAMA Invest OÜ tegevust oma põhitegevusalal, milleks on kaubandusliku kinnisvara üüriteenuste osutamine. FAMA Invest OÜ-le kuulub aadressil Fama tn 10, Narva asuv multifunktsionaalne kaubandus- ja vabaajakeskuse – FAMA Keskus.

FAMA Keskuse brutopind koos 120-kohalise 0-korrusel asuva autoparklaga moodustab 28 600 m², keskuse suletud netopind 24 500 m² ja üüritav pind 20 300 m². Parkimiskohti on kokku 385.

Keskuses tegutseb ca 80 üürniku. Ankurüürnikuks on RIMI Hüpermarket. Teisteks suuremateks on Jysk Linnen Furniture OÜ, kes täiendab FAMA Keskuse kodu- ja sisustuskaupade valikut kauplusega JYSK; Optimera Estonia AS, kelle kauplus tegutseb Ehituse ABC kaubamärgi all; Rademar AS kauplusega RADEMAR; Sportland Eesti AS kauplusega SPORTLAND; OnOff Eesti AS kodutehnika kauplusega ON OFF ning Swedbank AS, mille Ida-Virumaa peakontor asub FAMA Keskuses. Keskuse 3. korrusel tegutseb juba 10. aastat edukalt Virumaa moodsaim spordiklubi MyFitness.

FAMA Invest OÜ eesmärgiks on hoida keskuse üüripinnad täidetuna tugevate ja tuntud kaubamärkidega. Eesmärki on suudetud järjepidevalt täita ning selle tulemusena on välja arenenud tugeva kontseptsiooni ning turupositsiooniga keskus. FAMA Keskuses on jätkuvalt hea ja stabiilne keskkond äritegevuseks üürnikele ja samuti meeldiv koht klientidele ostutehingute sooritamiseks ja vaba aja veetmiseks.

FAMA Keskuse turundustegevust juhib turundusnõukogu, mis koosneb 7 suurema üürniku ja ettevõtte juhtkonna esindajatest. Keskuse turundustegevuse põhieesmärgiks on keskuse külastatavuse suurendamine. Keskuses korraldatakse erinevaid meelelahutusüritusi ning kampaaniaid, eesmärgiga aidata kaasa kaupluste müügi käivate kasvule ning tõsta inimeste huvi keskuse vastu. 2017.a külastas FAMA Keskust kokku 3,86 mln külastajat, mis on 1,4% rohkem kui 2016. aastal. Fama Keskuse kaupluste kogukäive kasvas 2017. aastal 12% võrra, mis on väga positiivne näitaja.

2017. a majandusaastat iseloomustas lisaks kohalike klientide tarbimise kasvule ka Venemaalt saabuvate turistide arvu ja *tax free* tehingute osakaalu tõus. 2017.a jätkati panustamist keskuse Venemaa-suunalisele turundusele ja reklaamile. Sarnase tegevusega jätkatakse ka 2018. aastal. Fama Keskuse kaupluste 2017.a kogumüügist moodustas *tax free* müüki osakaal 12%. Keskuse kaupluste osakaal kokku kogu Narva linna kaupluste *tax free* müügist moodustas 31%.

Olulisematest üürnikega seotud muutustest lõpetas 2017.a novembris tegevuse A&G Kaubanduse AS seoses ettevõtte saneerimismenetluse algatamisega. Sulgemisele läksid Vero Moda ja Jack&Jones riidekauplus. Samadel pindadel avasid 2018.a. alguses ukse lastekapade- ning naisteriiete kauplus.

Astri Grupi IT ettevõtte Astri Internet OÜ juhtimisel ja FAMA Invest OÜ osalusel täiendati oluliselt Astri.ee e-keskuse funktsionaalsust ja värvati juurde uusi partnereid. Aasta lõpuks oli Astri.ee keskkonnaga liitunud 160 partnerit, võrreldes 2016. aasta 46 partneriga. Lisati juurde reklaamvõimalusi nii füüsiliste keskuste kui ka e-keskuse partneritele.

Fama Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2018. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2017	2016
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	44,1	57,6
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	56,2	67,7
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	52,8	50,5
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	47,2	49,5
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,1	0,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	602 973	607 465	
Nõuded ja ettemaksed	165 216	221 554	2
Kokku käibevarad	768 189	829 019	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	408 274	322 606	2
Kinnisvarainvesteeringud	28 408 573	28 261 925	4
Materiaalsed põhivarad	278 525	380 262	5
Kokku põhivarad	29 095 372	28 964 793	
Kokku varad	29 863 561	29 793 812	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 239 233	708 340	7
Võlad ja ettemaksed	566 165	537 570	9
Kokku lühiajalised kohustised	13 805 398	1 245 910	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	88 185	13 299 448	7
Võlad ja ettemaksed	210 971	206 958	9
Kokku pikaajalised kohustised	299 156	13 506 406	
Kokku kohustised	14 104 554	14 752 316	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 282 600	2 282 600	
Kohustuslik reservkapital	228 260	228 260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 030 636	10 966 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 217 511	1 564 141	
Kokku omakapital	15 759 007	15 041 496	
Kokku kohustised ja omakapital	29 863 561	29 793 812	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 759 698	2 716 144	11
Muud äritulud	6 797	105 683	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-235 765	-233 872	
Mitmesugused tegevuskulud	-549 908	-487 572	
Tööjõukulud	-134 871	-116 201	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-136 444	-146 548	5
Muud ärikulud	-157 850	0	14
Ärikasum (kahjum)	1 551 657	1 837 634	
Intressitulud	7 850	5 085	
Intressikulud	-216 996	-228 578	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 342 511	1 614 141	
Tulumaks	-125 000	-50 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 217 511	1 564 141	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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

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

Raha

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

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 laekuvas 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.

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 igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud arituld"/"Muud ärikulud". Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust. Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	4 - 5 aastat
Inventar, Möbel, IT seadmed	2 - 4 aastat

Rendid

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

Ettevõtte rentnikuna kajastab kapitalirenti bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglasest väärtuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood. Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasest väärtuses. 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2017. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2016. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 –kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisa 8.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	148 389	148 389	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	198 889	198 889	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-50 500	-50 500	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	899	899	0	0	10
Muud nõuded	421 232	12 958	408 274	0	3
Laenunõuded	408 274	0	408 274	0	
Intressinõuded	12 900	12 900	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	2 970	2 970	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 646	2 646	0	0	
Muud makstud ettemaksed	324	324	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	573 490	165 216	408 274	0	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	212 072	212 072	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	253 572	253 572	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-41 500	-41 500	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	901	901	0	0	10
Muud nõuded	327 759	5 153	25 200	297 406	3
Laenunõuded	322 606	0	25 200	297 406	
Intressinõuded	5 095	5 095	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	3 428	3 428	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 428	3 428	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	544 160	221 554	25 200	297 406	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	408 274	0	408 274	0			
Mitmed ettevõtjad	408 274	0	408 274	0	2,0%	EUR	2021-2022
Intressinõuded	12 900	12 900	0	0			
Mitmed ettevõtjad	12 900	12 900	0	0		EUR	2018
Viitlaekumised	58	58	0	0		EUR	2018
Muu	58	58	0	0			
Kokku muud nõuded	421 232	12 958	408 274	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	322 606	0	25 200	297 406			
Mitmed ettevõtjad	322 606	0	25 200	297 406	2,0%	EUR	2021-2022
Intressinõuded	5 095	5 095	0	0			
Mitmed ettevõtjad	5 095	5 095	0	0		EUR	2017
Viitlaekumised	58	58	0	0		EUR	2017
Muu	58	58	0	0			
Kokku muud nõuded	327 759	5 153	25 200	297 406			

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	27 780 611
Ostud ja parendused	399 198
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	80 769
Ümberliigitamised	1 347
31.12.2016	28 261 925
Ostud ja parendused	303 214
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-156 566
31.12.2017	28 408 573

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 658 944	2 607 830
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	235 765	226 047

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015							
Soetusmaksumus	135 967	76 583	212 550	423 198	16 146	16 146	651 894
Akumuleeritud kulum	-49 970	-54 232	-104 202	-176 384	0	0	-280 586
Jääkmaksumus	85 997	22 351	108 348	246 814	16 146	16 146	371 308
Ostud ja parendused	111 485	0	111 485	41 677	6 378	6 378	159 540
Muud ostud ja parendused	111 485	0	111 485	41 677	6 378	6 378	159 540
Amortisatsioonikulu	-51 084	-12 791	-63 875	-82 673	0	0	-146 548
Ümberliigitamised	12 108	0	12 108	0	-16 146	-16 146	-4 038
Ümberliigitamised ettemaksetest	12 108	0	12 108	0	-12 108	-12 108	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	-1 347	-1 347	-1 347
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	-2 691	-2 691	-2 691
31.12.2016							
Soetusmaksumus	259 560	52 522	312 082	437 503	6 378	6 378	755 963
Akumuleeritud kulum	-101 054	-42 962	-144 016	-231 685	0	0	-375 701
Jääkmaksumus	158 506	9 560	168 066	205 818	6 378	6 378	380 262
Ostud ja parendused	0	0	0	20 329	15 441	15 441	35 770
Muud ostud ja parendused	0	0	0	20 329	15 441	15 441	35 770
Amortisatsioonikulu	-47 865	-4 976	-52 841	-83 603	0	0	-136 444
Ümberliigitamised	0	0	0	5 315	-5 315	-5 315	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	5 315	-5 315	-5 315	0
Muud muutused	0	0	0	0	-1 063	-1 063	-1 063
31.12.2017							
Soetusmaksumus	259 560	28 943	288 503	412 455	15 441	15 441	716 399
Akumuleeritud kulum	-148 919	-24 359	-173 278	-264 596	0	0	-437 874
Jääkmaksumus	110 641	4 584	115 225	147 859	15 441	15 441	278 525

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	17 088	4 532	12 556	0	6 kuu Euribor+1,55%	EUR	15.04.2020
SEB Liising AS	29 810	10 144	19 666	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.01.2019
SEB Liising AS	38 726	8 473	30 253	0	6 kuu Eurobor+1,7%	EUR	24.01.2021
SEB Liising AS	34 355	10 129	24 226	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	24.02.2021
Telia Eesti AS	2 970	1 486	1 484	0		EUR	20.12.2019
Kapitalirendikohustised kokku	122 949	34 764	88 185	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	21 558	4 470	17 088	0	6 kuu Euribor+1,55%	EUR	15.04.2020
SEB Liising AS	39 767	9 957	29 810	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.01.2019
Nordea Finance Estonia AS	1 753	1 753	0	0	6 kuu Euribor+2,6%	EUR	16.02.2017
SEB Liising AS	47 054	8 328	38 726	0	6 kuu Eurobor+1,7%	EUR	24.01.2021
SEB Liising AS	44 337	9 982	34 355	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	24.02.2021
Kapitalirendikohustised kokku	154 469	34 490	119 979	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	110 640	158 506
Muud materiaalsed põhivarad	2 573	0
Kokku	113 213	158 506

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraettevõtja	25 000	25 000			EUR	31.12.2018	
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	13 179 469	13 179 469	0	0	EUR	25.06.2018	
Pikaajalised laenud kokku	13 179 469	13 179 469	0	0			
Kapitalirendikohustised kokku	122 949	34 764	88 185	0			6
Laenukohustised kokku	13 327 418	13 239 233	88 185	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraettevõtja	25 000	25 000			EUR	31.12.2017	
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	13 828 319	648 850	13 179 469	0	EUR	25.06.2018	
Pikaajalised laenud kokku	13 828 319	648 850	13 179 469	0			
Kapitalirendikohustised kokku	154 469	34 490	119 979	0			6
Laenukohustised kokku	14 007 788	708 340	13 299 448	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2017.a. 28 159 332 eurot, seisuga 31.12.2016.a. oli panditud varade maksumus 28 050 814 eurot.

Aruande koostamise hetkeks on ettevõtte saanud pangalt indikatiivse pakkumise 2018. aastal lõppeva pangalaenu refinantseerimiseks uue pikaajalise laenuga.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 598 518	10 024 509
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 649 629	2 506 127
Kokku tingimuslikud kohustised	13 248 147	12 530 636

Fama Invest OÜ garantii andjana garanteerib summas 4 000 000 eurot ettevõtte laenu, mille tagastamise lõpptähtaeg saabub 25.03.2021.a.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	123 686	123 686	0	0	
Võlad töövõtjatele	10 749	10 749	0	0	
Maksuvõlad	130 993	130 993	0	0	10
Muud võlad	298 471	298 471	0	0	
Intressivõlad	30 102	30 102	0	0	
Dividendivõlad	250 000	250 000	0	0	
Muud viitvõlad	18 369	18 369	0	0	
Saadud ettemaksed	213 237	2 266	168 424	42 547	
Tulevaste perioodide tulud	2 266	2 266	0	0	
Muud saadud ettemaksed	210 971	0	168 424	42 547	
Kokku võlad ja ettemaksed	777 136	566 165	168 424	42 547	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	135 282	135 282	0	0	
Võlad töövõtjatele	10 497	10 497	0	0	
Maksuvõlad	100 841	100 841	0	0	10
Muud võlad	289 554	289 554	0	0	
Intressivõlad	29 643	29 643	0	0	
Dividendivõlad	250 000	250 000	0	0	
Muud viitvõlad	9 911	9 911	0	0	
Saadud ettemaksed	208 354	1 396	173 098	33 860	
Tulevaste perioodide tulud	1 396	1 396	0	0	
Muud saadud ettemaksed	206 958	0	173 098	33 860	
Kokku võlad ja ettemaksed	744 528	537 570	173 098	33 860	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	87 500	0	62 500
Käibemaks	0	34 015	0	29 903
Üksikisiku tulumaks	0	2 256	0	2 312
Erisoodustuse tulumaks	0	291	0	292
Sotsiaalmaks	0	6 351	0	5 307
Kohustuslik kogumispension	0	301	0	263
Töötuskindlustusmaksed	0	279	0	264
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	0	13	0
Ettemaksukonto jääk	886		888	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	899	130 993	901	100 841

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 759 698	2 716 144
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 759 698	2 716 144
Kokku müügitulu	2 759 698	2 716 144
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 658 944	2 607 831
Turundusteenused	98 378	98 658
Muud äritegevust abistavad tegevused	1 371	1 672
Mitmesuguste erinevate kaupade müük	0	7 825
Muud teenused	1 005	158
Kokku müügitulu	2 759 698	2 716 144

Lisa 12 Muud äritulud (eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	80 769
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 114	24 674
Palgatoetus	2 555	0
Muud	128	240
Kokku muud äritulud	6 797	105 683

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	97 006	83 408
Sotsiaalmaksud	37 865	32 793
Kokku tööjõukulud	134 871	116 201
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	156 566	0
Muud	1 284	0
Kokku muud ärikulud	157 850	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	421 451	34 493	327 698	31 012

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Mitmed ettevõtjad	136 768	51 100	2%	EUR	2021-2022

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Mitmed ettevõtjad	324 078	30 000	2%	EUR	2021-2022

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	191 386	1 237	97 934	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	23 176	18 884

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2018

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	19.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Arvamus

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

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestusekspertide 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 arvamusale.

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

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/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu 50106

20.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	20.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 030 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 217 511
Kokku	13 248 147
Jaotamine	
Dividendideks	700 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 548 147
Kokku	13 248 147

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 030 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 217 511
Kokku	13 248 147
Jaotamine	
Dividendideks	700 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 548 147
Kokku	13 248 147

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2658944	96.35%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	98378	3.56%	Ei

Sidevahendid

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