

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012
aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: FAMA Invest OÜ

registrikood: 11135542

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihthumber: 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	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Tulumaks	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Fama Invest OÜ kuulub Astril ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldusteenuste osutamine. Astri ettevõtete grupp omab lisaks Fama Keskusele Narvas Astri ning Tempo Keskust, Tartus Lõunakeskust ning 2012. aastast ka Pärnu linnas asuvat Pärnu Keskust.

2012.a. jätkas Fama Invest OÜ tegevust oma põhitegevusalal, milleks on kaubandusliku kinnisvara üüriteenuste osutamine. OÜ-le Fama Invest kuulub Narvas aadressil Tallinna mnt. 19c asuv üks Narva linna kahest suuremast multifunktsionaalsest kaubandus- ja vabaajakeskusest - Fama Keskus.

2012.a. valmis keskusel järjekordne juurdeehitus, millega Fama Keskus laienes Hariduse tänava poole. Selle tulemusel rajati uus täiendav sissepääs Hariduse tänavalt ning suurendati parkimiskohtade arvu. Fama Keskuse brutopind on nüüd koos 120-kohalise 0-korruse autoparklaga 28 600 m², üüripinda kokku 19 900 m². Parkimiskohti on koos Hariduse tänavale lisandunud kohtadega kokku 385. Fama 3. etapi arendustööde laenufinantseerijaks on ettevõtte pikaajaline koostööpartner Swedbank AS.

Keskuses tegutseb kokku üle 75 üürniku, ankurüürnikuks on RIMI Hüpermarket. Juurdeehituse ankurüürnikuks on Jysk Linnen Furniture OÜ, kas täiendab Fama Keskuse kodu- ja sisustuskaupade valikut. Juurdeehitusega suurendas oma müügipinda ligi 2 korda ka Optimera Estonia AS (Ehituse ABC) ning kodumasinaid ja kööginõusid müüv kauplus Home Gourmet (AVST-I AS).

Keskuse jätkuv, aga tasakaalukas laienemine tõendab seda, et Fama Keskus on üürnike jaoks hea ja stabiilne koht äritegevuseks. Ettevõtte eesmärgiks on hoida keskuse üüripinnad täidetuna tugevate ja tuntud kaubamärkidega.

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.

2012.a. tõusis Fama Keskuse külastajate arv võrreldes 2011. aastaga 5,5 %, moodustades kokku 3,23 miljonit külastajat. Samuti tõusis keskuse kaupluste kogukäive 24 % võrra.

2012.a. jätkati panustamist keskuse turunduse poolelt Venemaa suunalisele reklaamile ning seda tegevust jätkatakse ka 2013. aastal.

2012. aastal kasvas Narva kauplustes jätkuvalt olulisel määral TaxFree kaubanduse osakaal. Fama keskuse kaupluste osakaal kokku kogu Narva linna kaupluste TaxFree müügist moodustas koguni 33,8 % ehk 2,16 miljonit eurot.

2013. aastal kavatsetakse renoveerida ja korrastada Hariduse tänava poolne vana paekivihoon. Sinna planeeritakse ehitada üks kauplusepind ning restoran ja õllepruulimiskoda. Plaanis on soojustada selle hoone katus, rajada sinna soojussõlm ning korrastada fassaadid.

Fama Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2013. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2012	2011
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	214,2	6,3
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	216,9	32,7
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	32,1	14,9
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	68,0	85,1
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,6	0,6

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	599 604	380 899	2
Nõuded ja ettemaksed	296 223	322 136	3
Varud	597	3 303	6
Kokku käibevara	896 424	706 338	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	65 833	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	24 200 000	18 130 000	7
Materiaalne põhivara	200 107	91 884	10
Kokku põhivara	24 465 940	18 221 884	
Kokku varad	25 362 364	18 928 222	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	977 686	770 549	11
Võlad ja ettemaksed	599 684	409 570	12
Kokku lühiajalised kohustused	1 577 370	1 180 119	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 477 665	13 597 118	11
Võlad ja ettemaksed	178 786	159 403	12
Kokku pikaajalised kohustused	15 656 451	13 756 521	
Kokku kohustused	17 233 821	14 936 640	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 282 600	2 282 600	15
Kohustuslik reservkapital	49 125	43 322	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 459 857	182 992	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 336 961	1 482 668	
Kokku omakapital	8 128 543	3 991 582	
Kokku kohustused ja omakapital	25 362 364	18 928 222	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	2 024 466	1 841 092	16
Muud äritulud	3 538 122	1 389	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-195 460	-197 521	
Mitmesugused tegevuskulud	-290 255	-260 110	
Tööjõukulud	-78 040	-68 209	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-40 300	-715 138	10
Muud ärikulud	-833	0	
Ärikasum (kahjum)	4 957 700	601 503	
Finantstulud ja -kulud	-567 574	-432 274	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 390 126	169 229	
Tulumaks	-53 165	-53 165	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 336 961	116 064	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 957 700	601 503	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	40 300	715 138	10
Muud korrigeerimised	-3 535 940	0	
Kokku korrigeerimised	-3 495 640	715 138	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-114 272	64 194	
Varude muutus	2 706	585	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 653	35	
Makstud intressid	-337 224	-340 465	
Makstud ettevõtte tulumaks	-39 873	-16 989	
Muud rahavood äritegevusest	-8 358	0	
Kokku rahavood äritegevusest	984 692	1 024 001	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-109 642	-27 464	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 534 060	-96 059	7
Antud laenud	-69 100	-10 000	
Antud laenude tagasimaksed	141 885	10 000	
Laekunud intressid	6 352	14 278	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 564 565	-109 245	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16 683 428	13 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-14 691 557	-745 945	
Arvelduskrediidi saldo muutus	61 561	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-4 854	0	
Makstud dividendid	-250 000	-163 912	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	14 520	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-8 547	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 798 578	-890 884	
Kokku rahavood	218 705	23 872	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	380 899	357 027	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	218 705	23 872	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	599 604	380 899	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 282 605	31 271	395 038	2 708 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	116 064	116 064
Makstud dividendid	0	0	-200 000	-200 000
Muutused reservides	0	12 051	-12 051	0
Muud muutused omakapitalis	-5	0	5	0
31.12.2011	2 282 600	43 322	299 056	2 624 978
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	1 366 604	1 366 604
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 282 600	43 322	1 665 660	3 991 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 336 961	4 336 961
Makstud dividendid	0	0	-200 000	-200 000
Muutused reservides	0	5 803	-5 803	0
31.12.2012	2 282 600	49 125	5 796 818	8 128 543

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte juhtkond on aruandluse objektiivsuse huvides otsustanud hakata rakendama kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on hinnatud 2012.a. algbilansis ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena.

Arvestuspõhimõtete muutuse mõju on esitatud omakapitali muutuste aruandes eraldi reana.

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 euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

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.

Varud

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

Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

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 aritlused"/"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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumulieeritud 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 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 640 eurot

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. 2012. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2011. 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 ja ettevõtte põhikirjale 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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	3 596	2 272
Arvelduskontod	23 974	14 627
Tähtajalised hoiused	572 034	364 000
Kokku raha	599 604	380 899

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	131 864	131 864	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	146 064	146 064	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-14 200	-14 200	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	917	917	0	0	13
Muud nõuded	102 498	102 498	0	0	5
Laenunõuded	101 694	101 694	0	0	
Intressinõuded	746	746	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	126 777	60 944	65 833	0	
Tulevaste perioodide kulud	126 777	60 944	65 833	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	362 056	296 223	65 833	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	107 796	107 796	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	117 796	117 796	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 000	-10 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	616	616	0	0	13
Muud nõuded	177 075	177 075	0	0	5
Laenunõuded	174 479	174 479	0	0	
Intressinõuded	2 538	2 538	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	36 649	36 649	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	36 649	36 649	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	322 136	322 136	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	146 064	117 796	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-14 200	-10 000	
Kokku nõuded ostjate vastu	131 864	107 796	3
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-10 000	-2 150	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	9 575	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 200	-14 192	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	-3 233	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-14 200	-10 000	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	101 694	101 694	0	0	2,5 %	EUR	2013.a.
Intressinõuded	746	746	0	0	0	EUR	2013.a.
Viitlaekumised	58	58	0	0	0	EUR	2013.a.
Kokku muud nõuded	102 498	102 498	0	0			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	174 479	174 479	0	0	2,5 %	EUR	2012.a.
Intressinõuded	2 538	2 538	0	0	0	EUR	2012.a.
Viitlaekumised	58	58	0	0	0	EUR	2012.a.
Kokku muud nõuded	177 075	177 075	0	0			

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	597	3 303
Kokku varud	597	3 303

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	18 130 000
Ostud ja parendused	2 534 060
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 535 940
31.12.2012	24 200 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 934 096	1 757 225
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	186 700	194 193

Alates 2012. aastast rakendatakse kinnisvarainvesteeringute hindamisel õiglase väärtuse meetodit.

Üleminekul varade hindamise soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile tekkis bilansilise jääkmaksumuse ja hinnangulise õiglase väärtuse vahel kasum 1 366 604 eurot.

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank Liising AS	16 989	5 691	11 298	0	3 kuu Euribor+2,2 %	EUR	15.11.2015	
Swedbank Liising AS	17 263	5 783	11 480	0	3 kuu Euribor+2,2%	EUR	15.11.2015	
Kapitalirendikohustused kokku	34 252	11 474	22 778	0				9

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2012	2011
Masinad ja seadmed	19 299	0
Muu materiaalne põhivara	18 993	0
Kokku	38 292	0

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	19 346	19 470

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	12 951	18 544
1-5 aasta jooksul	14 463	27 568

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	22 228	22 228	203 051	432	432	225 711
Akumuleeritud kulum	-10 503	-10 503	-108 267	0	0	-118 770
Jääkmaksumus	11 725	11 725	94 784	432	432	106 941
Ostud ja parendused	11 042	11 042	15 503	919	919	27 464
Muud ostud ja parendused	11 042	11 042	15 503	919	919	27 464
Amortisatsioonikulu	-4 667	-4 667	-37 854	0	0	-42 521
31.12.2011						
Soetusmaksumus	33 270	33 270	218 554	1 351	1 351	253 175
Akumuleeritud kulum	-15 170	-15 170	-146 121	0	0	-161 291
Jääkmaksumus	18 100	18 100	72 433	1 351	1 351	91 884
Ostud ja parendused	23 273	23 273	121 487	3 988	3 988	148 748
Muud ostud ja parendused	23 273	23 273	121 487	3 988	3 988	148 748
Amortisatsioonikulu	-7 392	-7 392	-32 908	0	0	-40 300
Ümberklassifitseerimised	0	0	1 126	-1 351	-1 351	-225
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	1 126	-1 126	-1 126	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	-225	-225	-225
31.12.2012						
Soetusmaksumus	56 543	56 543	317 889	3 988	3 988	378 420
Akumuleeritud kulum	-22 562	-22 562	-155 751	0	0	-178 313
Jääkmaksumus	33 981	33 981	162 138	3 988	3 988	200 107

2012. aastal soetati kapitalirendi tingimustel seadmed maksumuses 19 709 eurot ja muu materiaalne põhivara maksumuses 19 397 eurot.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS	61 561	61 561			3,500 %	EUR	03.03.2013	
Eraettevõtte	27 525	27 525			2,500 %	EUR	31.12.2013	
Lühiajalised laenud kokku	89 086	89 086						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	16 332 013	877 126	15 454 887	0	1,670 %	EUR	25.06.2015	
Pikaajalised laenud kokku	16 332 013	877 126	15 454 887	0				
Kapitalirendikohustused kokku	34 252	11 474	22 778	0				8
Laenukohustused kokku	16 455 351	977 686	15 477 665	0				
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	4 491 208	259 516	1 189 104	3 042 588	2,585 %	EUR	30.06.2024	
Swedbank AS	9 660 100	498 848	9 161 252	0	2,570 %	EUR	16.07.2015	
Swedbank AS	216 359	12 185	204 174	0	2,525 %	EUR	15.04.2016	
Pikaajalised laenud kokku	14 367 667	770 549	10 554 530	3 042 588				
Laenukohustused kokku	14 367 667	770 549	10 554 530	3 042 588				

Ettevõttele on 2012. aastal avatud korduvkasutusega laenuleping tähtajaga 03.03.2013.a. laenulimiidiga summas 120 000 eurot. Seisuga 31.12.2012.a. on limiidist kasutamata 58 439 eurot.

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2012.a. on 24 200 000 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	94 486	94 486	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 725	5 725	0	0	
Maksuvõlad	58 812	58 812	0	0	13
Muud võlad	426 782	426 782	0	0	
Intressivõlad	350 939	350 939	0	0	
Dividendivõlad	50 000	50 000	0	0	
Muud viitvõlad	25 843	25 843	0	0	
Saadud ettemaksed	192 665	13 879	120 972	57 814	
Tulevaste perioodide tulud	2 539	2 539	0	0	
Muud saadud ettemaksed	190 126	11 340	120 972	57 814	
Kokku võlad ja ettemaksed	778 470	599 684	120 972	57 814	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	92 724	92 724	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 747	5 747	0	0	
Maksuvõlad	78 092	78 092	0	0	13
Muud võlad	224 387	224 387	0	0	
Intressivõlad	124 387	124 387	0	0	
Dividendivõlad	100 000	100 000	0	0	
Saadud ettemaksed	168 023	8 620	115 438	43 965	
Tulevaste perioodide tulud	2 330	2 330	0	0	
Muud saadud ettemaksed	165 693	6 290	115 438	43 965	
Kokku võlad ja ettemaksed	568 973	409 570	115 438	43 965	

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	39 943	0	53 165
Käibemaks	0	13 670	0	20 277
Üksikisiku tulumaks	0	1 461	0	1 284
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	136
Sotsiaalmaks	0	3 189	0	2 852
Kohustuslik kogumispension	0	165	0	131
Töötuskindlustusmaksed	0	248	0	247
Ettemaksukonto jääk	917		616	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	917	58 812	616	78 092

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	4 437 970	231 670
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 179 713	61 583
Kokku tingimuslikud kohustused	5 617 683	293 253

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 282 600	2 282 600
Osade arv (tk)	6	4

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 024 466	1 841 092
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 024 466	1 841 092
Kokku müügitulu	2 024 466	1 841 092
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	1 934 096	1 757 225
Turundusteenused	76 465	76 239
Muud äritegevust abistavad tegevused	3 893	3 076
Mitmesuguste erinevate kaupade müük	8 528	3 401
Hoonehalduse abitegevused	1 484	1 151
Kokku müügitulu	2 024 466	1 841 092

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 535 940	0
Traavid, viivised ja hüvitised	1 844	1 389
Muud	338	0
Kokku muud äritulud	3 538 122	1 389

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	56 303	49 014
Sotsiaalmaksud	21 737	19 195
Kokku tööjõukulud	78 040	68 209
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	4 560	6 391
Intressitulu hoiustelt	330	1 968
Intressitulu laenudelt	4 230	4 423
Intressikulud	-563 776	-438 665
Intressikulu laenudelt	-298 070	-344 210
Intressikulu kapitalirendilt	-74	0
Muud intressikulud	-265 632	-94 455
Muud finantstulud ja -kulud	-8 358	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-567 574	-432 274

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	200 000	53 165	200 000	53 165
Eesti	200 000	53 165	200 000	53 165
Kokku	200 000	53 165	200 000	53 165

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 509	29 357	177 115	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	626	0	576	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 055	3 288	0	97 785	27 525	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 520	28 087	0	0	0	0
2011	Ostud		Müügid			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			78 000		12 088	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			45 754		26 941	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	12 655	12 655

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2013

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	28.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FAMA Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

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 31.12.2012 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

02.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	02.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 459 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 336 961
Kokku	5 796 818
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	179 135
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 317 683
Kokku	5 796 818

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 459 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 336 961
Kokku	5 796 818
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	179 135
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 317 683
Kokku	5 796 818

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1934096	95.54%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	76465	3.78%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	8528	0.42%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	3893	0.19%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	1484	0.07%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülo Hage	35206302725	Vaba tänav 19A, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	319564 EUR
Paul-Toomas Hage	34601182710	Punga tänav 9, Eesti	251086 EUR
Aktsiaselts NTT	10045593	Kerese 38a	1049996 EUR
Väino Põllumäe	35607232757	Kapteni tänav 3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	182608 EUR
Eve Kirs	47409282724	Era tänav 1, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	228260 EUR
Eneli Kirs	48105086010	Kuuse tänav 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	251086 EUR
Aleg Kirs	35412172741	Mäksa Möisa, Mäksa küla, Mäksa vald, Tartu maakond, Eesti	251086 EUR

Sidevahendid

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