

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011
aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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	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 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 15 Osakapital	16
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Muud äritulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 20 Tulumaks	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

2011.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 Keskus.

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

Keskuses tegutseb kokku üle 68 üürniku, ankurüürnikuks on RIMI Hüpermarket.

2011. aastal üürnike seas suuri muutusi ei toimunud, mis tõendab seda, et FAMA Keskus on üürnike jaoks hea ja stabiilne koht äritegevuseks. Keskuses avasid 2011. aastal uute kauplustena ukseid Batichelli lastejalatsite kauplus, Bagira naisteriiete kauplus ning Tamrex ohutustehnika kauplus.

Ettevõtte eesmärgiks on hoida keskuse üüripinnad täidetuna tugevate ja tuntud kaubamärkidega. 2011.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.

2011.a. vähenes FAMA Keskuse külastajate arv võrreldes 2010. aastaga 2 %, moodustades 3,06 miljonit külastajat. Samas aga tõusis keskuse kaupluste kogukäive 14 % võrra.

2011.a. panustati keskuse turunduse poolelt palju Venemaa suunalisele reklaamile. 2012. aastal on eesmärgiks seda tegevust jätkata ning koostöös Peterburi turismifirmadega jätkata Peterburi ja selle ümbruskonna elanikele *shopping-tuure* Narva ning FAMA Keskusesse.

2011. aastal kasvas Narva kauplustes oluliselt TaxFree kaubanduse osakaal. FAMA keskuse kaupluste osakaal kokku kogu Narva linna kaupluste TaxFree müügist moodustas koguni 34,6 % ehk 977 tuhat eurot.

2012. aastal kavatsetakse realiseerida FAMA Keskuse juurdeehituse plaan. Selle kohaselt suureneb keskus ca 3 950 m² võrra. Keskus laieneb Hariduse tänava poole. Juureehitusega rajatakse uus sissepääs ka Hariduse tänavalt ning suurendatakse parkimiskohtade arvu. FAMA Keskuse 3. etapp planeeritakse külastajatele avada 2012. aasta 25. novembril. Ankurüürnikeks on Jysk Linnen`n Furniture OÜ, kellega on peetud pikaajalisi läbirääkimisi Jysk`i jaeketi Narva turule toomiseks ja Optimera Estonia AS, kellega on koostööd tehtud alates 2010. aastast.

FAMA Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2012. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2011	2010
Puhasrentaabilus (%)	Puhaskasum / müügitulu	6,3	14,1
Ärirentaabilus (%)	Ärikasum / müügitulu	32,7	33,1
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	14,9	14,9
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	85,1	85,1
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,6	0,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	380 899	357 027	2
Nõuded ja ettemaksed	322 136	394 217	3
Varud	3 303	3 888	6
Kokku käibevara	706 338	755 132	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	16 763 396	17 339 954	7
Materiaalne põhivara	91 884	106 941	8
Kokku põhivara	16 855 280	17 446 895	
Kokku varad	17 561 618	18 202 027	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	770 549	732 945	10
Võlad ja ettemaksed	409 570	239 071	11
Kokku lühiajalised kohustused	1 180 119	972 016	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 597 118	14 367 667	10
Võlad ja ettemaksed	159 403	153 430	11
Kokku pikaajalised kohustused	13 756 521	14 521 097	
Kokku kohustused	14 936 640	15 493 113	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 282 600	2 282 605	15
Kohustuslik reservkapital	43 322	31 271	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	182 992	154 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 064	241 019	
Kokku omakapital	2 624 978	2 708 914	
Kokku kohustused ja omakapital	17 561 618	18 202 027	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 841 092	1 706 272	16
Muud äritulud	1 389	27 207	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-197 521	-216 350	
Mitmesugused tegevuskulud	-260 110	-164 485	
Tööjõukulud	-68 209	-73 852	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-715 138	-708 111	7,8
Muud ärikulud	0	-6 035	
Ärikasum (kahjum)	601 503	564 646	
Finantstulud ja -kulud	-432 274	-289 649	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	169 229	274 997	
Tulumaks	-53 165	-33 978	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 064	241 019	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	601 503	564 646	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	715 138	708 111	7, 8
Muud korrigeerimised	0	-558	
Kokku korrigeerimised	715 138	707 553	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	64 194	-5 631	
Varude muutus	585	-3 888	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	35	20 089	
Makstud intressid	-340 465	-294 229	
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 989	-33 978	
Kokku rahavood äritegevusest	1 024 001	954 562	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-27 464	-47 247	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-96 059	-181 679	7
Antud laenud	-10 000	-120 473	
Antud laenude tagasimaksed	10 000	76 693	
Laekunud intressid	14 278	6 020	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-109 245	-266 686	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-745 945	-695 237	
Makstud dividendid	-163 912	-127 823	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	14 520	25 616	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-8 547	-21 168	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-890 884	-818 612	
Kokku rahavood	23 872	-130 736	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	357 027	487 763	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 872	-130 736	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	380 899	357 027	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 282 605	22 249	290 864	2 595 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	241 019	241 019
Makstud dividendid	0	0	-127 823	-127 823
Muutused reservides	0	9 022	-9 022	0
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		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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2011. 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.

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 valuutat 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 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 algsest 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatavate hoonete amortiseerimisel rakendatav amortisatsioonimäär on 4 - 5 % aastas. Maad ei amortiseerita.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. 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 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 arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad 20-30 %

Inventar, mööbel ja IT seadmed 25-40 %

Põhivara arvelevõtmise alampiir 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 kasutusrendimaksud 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. 2011. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2010. 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 lisas 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 272	1 248
Arvelduskontod	14 627	185 279
Tähtajalised hoiused	364 000	170 500
Kokku raha	380 899	357 027

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	107 796	161 179	4
Ostjatelt laekumata arved	117 796	163 329	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 000	-2 150	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	616	773	13
Muud nõuded	177 075	184 913	5
Laenu nõuded	174 479	174 479	
Intressinõuded	2 538	10 425	
Muud nõuded	58	9	
Ettemaksed	36 649	47 352	
Kokku nõuded ja ettemaksed	322 136	394 217	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	117 796	163 329	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 000	-2 150	
Kokku nõuded ostjate vastu	107 796	161 179	3
	2011	2010	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-2 150	-35 036	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	9 575	16 538	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-14 192	-23 504	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	-3 233	39 852	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-10 000	-2 150	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	174 479	174 479	0	0
Intressinõuded	2 538	2 538	0	0
Muud nõuded	58	58	0	0
Kokku muud nõuded	177 075	177 075	0	0
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	174 479	174 479	0	0
Intressinõuded	10 425	10 425	0	0
Muud nõuded	9	9	0	0
Kokku muud nõuded	184 913	184 913	0	0

Laenunõuded summas 174 479 eurot: intressimäär 2,5 % aastas, tagasimakse tähtaeg 2012. aastal.

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	3 303	3 888
Kokku varud	3 303	3 888

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 036 972	16 589 030	19 626 002
Akumuleeritud kulum	0	-1 801 836	-1 801 836
Jääkmaksumus	3 036 972	14 787 194	17 824 166
Ostud ja parendused	0	181 679	181 679
Amortisatsioonikulu	0	-665 891	-665 891
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 036 972	16 770 709	19 807 681
Akumuleeritud kulum	0	-2 467 727	-2 467 727
Jääkmaksumus	3 036 972	14 302 982	17 339 954
Ostud ja parendused	0	96 059	96 059
Amortisatsioonikulu	0	-672 617	-672 617
31.12.2011			
Soetusmaksumus	3 036 972	16 866 768	19 903 740
Akumuleeritud kulum	0	-3 140 344	-3 140 344
Jääkmaksumus	3 036 972	13 726 424	16 763 396

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 757 225	1 615 057
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-194 193	-211 289

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009						
Soetusmaksumus	22 228	22 228	156 236	0	0	178 464
Akumuleeritud kulum	-6 057	-6 057	-70 493	0	0	-76 550
Jääkmaksumus	16 171	16 171	85 743	0	0	101 914
Ostud ja parendused	0	0	46 815	432	432	47 247
Muud ostud ja parendused	0	0	46 815	432	432	47 247
Amortisatsioonikulu	-4 446	-4 446	-37 774	0	0	-42 220
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

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	19 470	20 125
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	18 544	19 980
1-5 aasta jooksul	27 568	46 112

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	4 738 006	246 798	1 127 753	3 363 455	1,979 %	EUR	30.06.2024
Swedbank AS	10 134 700	474 600	9 660 100	0	1,985 %	EUR	16.07.2015
Swedbank AS	227 906	11 547	53 275	163 084	2,116 %	EUR	15.04.2016
Pikaajalised laenud kokku	15 100 612	732 945	10 841 128	3 526 539			
Laenukohustused kokku	15 100 612	732 945	10 841 128	3 526 539			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	3 036 972	3 036 972
Ehitised	13 726 424	14 289 292
Kokku	16 763 396	17 326 264

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	92 724	95 135	
Võlad töövõtjatele	5 747	5 412	
Maksuvõlad	78 092	39 958	13
Muud võlad	390 080	250 992	12
Intressivõlad	124 387	26 187	
Dividendivõlad	100 000	63 912	
Muud viitvõlad	0	4 235	
Muud võlad	165 693	156 658	
Saadud ettemaksed	2 330	1 004	
Kokku võlad ja ettemaksed	568 973	392 501	

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	26 187	26 187	0	0
Dividendivõlad	63 912	63 912	0	0
Muud viitvõlad	4 235	4 235	0	0
Muud võlad	156 658	3 228	109 465	43 965
Kokku muud võlad	250 992	97 562	109 465	43 965

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	124 387	124 387	0	0
Dividendivõlad	100 000	100 000	0	0
Muud võlad	165 693	6 290	116 839	42 564
Kokku muud võlad	390 080	230 677	116 839	42 564

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	53 165	0	16 989
Käibemaks	0	20 277	0	18 912
Üksikisiku tulumaks	0	1 284	0	1 118
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	136
Sotsiaalmaks	0	2 852	0	2 517
Kohustuslik kogumispension	0	131	0	82
Töötuskindlustusmaksed	0	247	0	204
Ettemaksukonto jääk	616		773	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	616	78 092	773	39 958

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	231 670	302 560
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	61 583	80 427
Kokku tingimuslikud kohustused	293 253	382 987

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 282 600	2 282 605
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 841 092	1 706 272
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 841 092	1 706 272
Kokku müügitulu	1 841 092	1 706 272
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	1 757 225	1 615 057
Turundusteenused	76 239	77 904
Muud äritegevust abistavad tegevused	3 076	2 346
Mitmesuguste erinevate kaupade müük	3 401	6 026
Hoonehalduse abitegevused	1 151	4 939
Kokku müügitulu	1 841 092	1 706 272

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Traavid, viivised ja hüvitised	1 389	27 207
Kokku muud äritulud	1 389	27 207

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	49 014	53 536
Sotsiaalmaksud	19 195	20 316
Kokku tööjõukulud	68 209	73 852
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	6 391	6 818
Intressitulu hoiustelt	1 968	1 509
Intressitulu laenudelt	4 423	5 309
Intressikulud	-438 665	-295 909
Intressikulu laenudelt	-344 210	-295 909
Muud intressikulud	-94 455	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-238
Muud finantstulud ja -kulud	0	-320
Kokku finantstulud ja -kulud	-432 274	-289 649

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	200 000	53 165	127 823	33 978
Kokku	200 000	53 165	127 823	33 978

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	576	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177 115	0	185 981	3 451

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	45 754	26 941	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 000	12 088	37 137	1 378

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010

Arvestatud tasu	12 655	12 655
-----------------	--------	--------

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.

Aruande digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	07.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FAMA Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 arvnäitajate 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 31.12.2011 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

12.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	12.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	182 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 064
Kokku	299 056
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	5 803
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	93 253
Kokku	299 056

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	182 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 064
Kokku	299 056
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	5 803
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	93 253
Kokku	299 056

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1757225	95.44%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	76239	4.14%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	3401	0.18%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	3076	0.17%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	1151	0.06%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts NTT	10045593		1049996 EUR
Eneli Kirs	48105086010		251086 EUR
Ülo Hage	35206302725	Vaba tänav 19A, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	570650 EUR
Väino Põllumäe	35607232757	Kapteni 3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	182608 EUR
Eve Kirs	47409282724	Era tänav 1, Eesti	228260 EUR
Aleg Kirs	35412172741		251086 EUR

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