

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02.07.2007

206 74575

du

OÜ FAMA Invest

2006.a majandusaasta aruanne

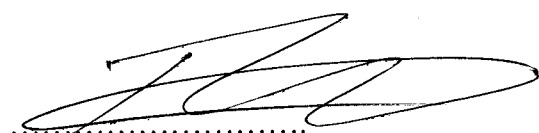
Juriidiline aadress	Viljandi mnt 13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Ariregistri number	11135542
Telefon	372 742 5122
Faks	372 742 5111
E-mail	astri@astri.ee
Interneti koduleht	www.fama.ee
Põhitegevusala	üüriteenuse osutamine
Audiitor	E-Audit OÜ
Aruandeaasta algus	01. jaanuar 2006
Aruandeaasta lõpp	31. detsember 2006



Juhatuses liige
(Tarmo Kleimann)

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Materiaalne põhivara	14
Lisa 6 Laenukohustused	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Maksud	15
Lisa 9 Muud võlad	15
Lisa 10 Omakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Laenude tagatised ja panditud varad	16
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 14 Siduvad tulevikukohustused	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	17
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele	19



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

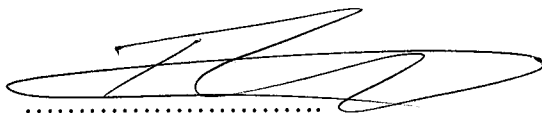
ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ FAMA Invest on asutatud 10. mail 2005. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks vastavalt põhikirjale on kinnisvara arendamine ja üüriteenuse osutamine.

Ettevõttele kuuluvad kinnisvaraobjektid Narva linnas.

OÜ FAMA Invest omanikeks on ettevõtted ja eraisikud.

Juriidiline aadress:	Viljandi mnt. 13 50412 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri number:	11135542
Telefon:	372 742 5122
Faks:	372 742 5111
E-mail:	astri@astri.ee
Audiitor:	OÜ E-Audit



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

TEGEVUSARUANNE

OÜ FAMA Invest on Eesti kapitalil põhinev ettevõtte, mis asutati 10. mail 2005.a. Ettevõtte loodi eesmärgiga rajada Narvas Hariduse 5 territooriumile kaubanduskeskus üldpinnaga ca 20 000 m². 2005.a. soetas OÜ FAMA Invest Narva linnas järgmiste aadressidega kinnistud: Hariduse 5G, 5H, 5i, 5K, 5M, 5N, 5P ja 5S, mille kogupindala moodustab 24 108 m². 2006.a. alustati nimetatud kinnistute liitmisega ja uueks aadressiks kogu territooriumile sai Tallinna mnt. 19C. 2005.a. alustati Tallinna mnt. 19C (end. Hariduse 5) territooriumile kaubanduskeskuse projekteerimist. Ehitamisega alustati 2006.a. jaanuaris ning FAMA Kaubanduskeskuse 1. etapp valmis 05. septembril 2006.a.

Keskuse 1. etapi maht on 7 800 m². Keskuse ankurrentnikuks on Ida-Virumaa esimene hüpermarket, mis tegutseb RIMI Hypermarket kaubamärgi all. Suurematest poodidest on esindatud koduelektroonikakauplus EXPERT ja SUPER BOX. Kokku tegutses keskuses 2006.a. lõpul 21 erinevat kaubanduse ja teenindusega tegelevat ettevõtet.

Keskuse ehituse peatöövõtja oli AS Linnaehitus, kes kuulub Eesti ühe suurima ehituskontserni Eesti Ehitus koosseisu. Kaubanduskeskuse arhitektuurse projekti autor on Peil Projekt OÜ.

OÜ FAMA Invest investeeris FAMA kaubanduskeskuse 1. ja 2. etapi arendamiseks vajalikesse kinnistutesse ning I etapi arenduskuludesse (ehitus, projekteerimine jne) kokku ca 125,6 mln krooni. Arenduskuludid finantseeriti omakapitali (28 %) ja AS-lt Hansapank võetud pikaajalise laenukapitali (72 %) arvelt.

2006.a. sõlmis OÜ FAMA Invest AS-ga NTT asjaõiguslepingu kolme Hariduse tänaval asuva kinnistu soetamiseks, eesmärgiga arendada nimetatud kinnistutele tulevikus FAMA keskuse 3. etapp. 2006.a. detsembris osales OÜ FAMA Invest edukalt Narva linna poolt korraldatud eelläbirääkimistega enampakkumisel keskuse naabruses asuva kinnistu Puškini 27 ostmiseks. Antud kinnistu soetamist finantseeriti Sampo Pangast saadud laenu abil. Ettevõttel on kohustus nimetatud kinnistule 4 aasta jooksul ehitada korterelamu, investeerides kinnistule kokku 117,1 mln krooni.

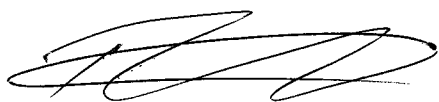
2006.a. sügisel käivitati FAMA Kaubanduskeskuse 2. etapi projekteerimine. Keskuse 2. etapi valmimisega suureneb keskuse brutopind ca 24 000 m²-ni. Keskusesse tulevad lisaks maa-alusele 120-kohalisele parklale veel kokku 4 korrusele kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad, s.h. toitlustuskohad, laste mänguväljak, ilukeskus jne. Keskuse 2. etapi ehitustöid plaanitakse alustada 2007.a. suvel ning keskuse 2. etapi valmimine on planeeritud 2008.a.

2007.a. planeeritakse algtada ühtne detailplaneering Hariduse 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f ja Puškini 27 maa-ala planeerimiseks.

Aruandeaastal töötas ettevõttes 3 töötajat, neist 2 osalise tööajaga. Töötajatele arvestatud tasude summa koos sotsiaalmaksudega oli 208 275 krooni. Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 199 500 krooni.

Finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2006	2005
Puhaskasumimarginal (%)	Puhaskasum / müügitulu	-12,3	-
Ärikasumimarginal (%)	Ärikasum / müügitulu	21,8	-
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	24,0	99,7
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,6	9,8



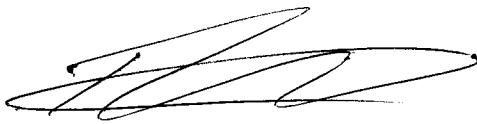
.....
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 16 toodud OÜ FAMA Invest 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ FAMA Invest on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



.....
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Tartu, 02. märts 2007

Bilanss

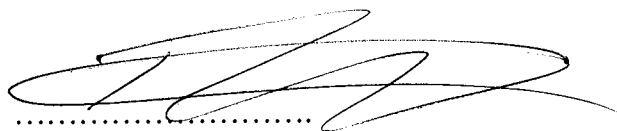
	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	3 159 394	509 871
Nõuded ja ettemaksed	3	501 505	435 928
Käibevara kokku		3 660 899	945 799
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	138 544 163	32 034 307
Materiaalne põhivara	5	660 120	2 020 000
Põhivara kokku		139 204 283	34 054 307
VARAD KOKKU		142 865 182	35 000 106
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	4 885 586	0
Võlad ja ettemaksed	7	1 428 712	96 309
Lühiajalised kohustused kokku		6 314 298	96 309
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	101 600 832	0
Muud pikaajalised võlad	9	621 628	0
Pikaajalised kohustused kokku		102 222 460	0
KOHUSTUSED KOKKU		108 536 758	96 309
Omakapital			
Osakapital	10	35 715 000	35 715 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		-811 203	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-575 373	-811 203
OMAKAPITAL KOKKU		34 328 424	34 903 797
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		142 865 182	35 000 106

.....
 Juhatuse liige
 (Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>KM</u>
Kuupäev/date	<u>31.05.2007</u>
E-Audit OÜ, Tartu	

Kasumiaruanne (skeem 1)

		2006	2005
Müügitulu	11	4 664 817	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-568 597	0
Mitmesugused tegevuskulud		-1 110 057	-647 354
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-317 986	-147 721
Sotsiaalmaks		-105 438	-49 437
Tööjõu kulud kokku		-423 424	-197 158
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	-1 543 858	0
Ärikasum (-kahjum)		1 018 881	-844 512
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-1 614 827	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-21 214	0
Muud finantstulud ja -kulud		41 787	33 309
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 594 254	33 309
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		-575 373	-811 203
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-575 373	-811 203

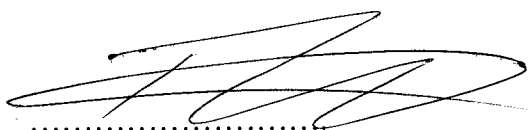


Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KM
 Kuupäev/date 31.05.2007
 E-Audit OÜ, Tartu

Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 018 881	-844 512
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	1 543 858	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-62 506	-435 928
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		1 212 631	96 309
Makstud laenuintressid ja lepingutasu		-1 495 055	0
Makstud kasum (kahjum) valuutakursi muutusest		-21 214	0
Kokku rahavood äritegevusest		2 196 595	-1 184 131
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-88 568 905	-2 020 000
Kinnisvarainvesteeringu soetus	4	-18 124 929	-16 337 307
Saadud intressid		38 716	33 309
Antud laenud		-4 420 000	0
Antud laenude tagasimaksed		4 420 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-106 655 118	-18 323 998
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		111 282 699	0
Saadud laenude tagasimaksed		-4 796 281	0
Saadud tagatisrahad	9	621 628	0
Osakapitali sissemaks	10	0	19 978 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		107 108 046	19 978 000
Rahavood kokku		2 649 523	469 871
Raha ja raha ekvivalentide algsaldo	2	509 871	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 649 523	469 871
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	3 159 394	509 871



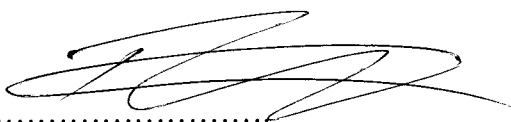
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>KM</u>
Kuupäev/date	<u>31.05.2007</u>
E-Audit OÜ, Tartu	

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Algbilansi saldo	40 000	0	40 000
Emiteeritud osakapital	35 675 000	0	35 675 000
2005.a. kahjum	0	-811 203	-811 203
Saldo seisuga 31.12.2005	35 715 000	-811 203	34 903 797
Aruandeperioodi kahjum	0	-575 373	-575 373
Saldo seisuga 31.12.2006	35 715 000	-1 386 576	34 328 424

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.



 Juhatuse liige
 (Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KM
 Kuupäev/date 31. 05. 2007
 E-Audit OÜ, Tartu

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ FAMA Invest 2006. 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 Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

B. Nõuded ostjate vastu

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

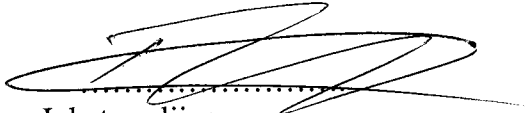
Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ettemaksed ja muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

D. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata


Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatava hoone amortiseerimisel rakendatav amortisatsioonimäär on 5 %. Maad ei amortiseerita.

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

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

E. Materiaalne põhivara

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

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

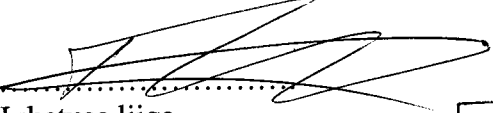
Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad	20-30 %
Inventar, mööbel ja IT sedamed	25-40 %

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse ja arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust). Kulutused kajastatakse soetusmaksumuses (ehitamise ajal vara eest makstud raha). Sellest hetkest, kui objekt saab valmis ja ta võetakse kasutusele kinnisvarainvesteeringuna, hakatakse teda kajastama kui kinnisvarainvesteeringut.

F. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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.



Juhatuses liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

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.

G. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantskohustused

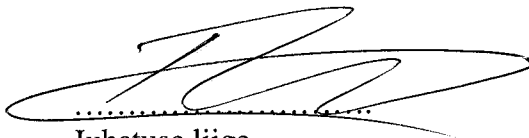
Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed kohustused (rahas tasutavad laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

H. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglases 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.



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 2 Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	7 803	10 358
Pangakontod	3 151 591	499 513
Raha kokku	3 159 394	509 871

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	431 795	0
<i>s.h. Ostjatelt laekumata arved</i>	431 795	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 8)	0	433 770
Muud lühiajalised nõuded	5 229	2 158
<i>s.h. intressid</i>	5 229	2 158
Ettemaksed teenuste eest	64 481	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	501 505	435 928

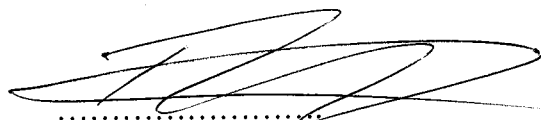
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 069 273	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-152 091	-37 697
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	3 917 182	-37 697

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Soetamine	32 034 307
Saldo 31.12.2005	32 034 307
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 5)	89 889 466
Soetamine	18 124 929
Amortisatsioonikulu	-1 504 539
Saldo 31.12.2006	138 544 163

Kohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute objektide kohta on toodud informatsioon lisa 12.



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials EM
 Kuupäev/date 31.05.2007
 E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
2005. a toimunud muutused			
Soetamine	0	2 020 000	2 020 000
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	0	2 020 000	2 020 000
Jääkmaksumus	0	2 020 000	2 020 000
2006. a toimunud muutused			
Soetamine	689 439	87 879 466	88 568 905
Ümberklassifitseerimine (lisa 4)	0	-89 889 466	-89 889 466
Amortisatsioonikulu	-39 319	0	-39 319
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	689 439	10 000	699 439
Akumuleeritud kulum	-39 319	0	-39 319
Jääkmaksumus	650 120	10 000	660 120

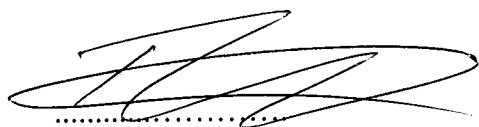
2006. aastal klassifitseeriti ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks valminud objekt soetusmaksumuses 87 879 466 krooni, mida ehitati selleks, et seda kasutada kinnisvarainvesteeringuna üüritulu teenimise eesmärgil.

Lisa 6 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2006	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	106 486 418	4 885 586	38 387 268	63 213 564		
s.h AS Hansapank	89 886 418	4 885 586	21 787 268	63 213 564	30.09.2020	4,273 %
AS Hansapank	9 600 000	0	9 600 000	0	11.10.2008	4,780 %
AS Sampo Pank	7 000 000	0	7 000 000	0	19.12.2010	5,198 %
Kokku	106 486 418	4 885 586	38 387 268	63 213 564		

Seisuga 31.12.2006 oli ettevõtte kasutamata arvelduskrediidi limiit summas 4 300 000 krooni intressimääraga 3,54 %. Arvelduskrediidi leping kehtis nimetatud tingimustel kuni 10.01.2007.a. Kõik laenukohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 12.

Seisuga 31.12.2005 laenukohustused puudusid.



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EM
Kuupäev/date 31.05.2007
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	1 092 949	49 600
Võlad töövõtjatele	46 068	25 041
Maksuvõlad (lisa 8)	169 923	21 668
Muud võlad (lisa 9)	119 772	0
Võlad ja ettemaksed kokku	1 428 712	96 309

Lisa 8 Maksud

Maksuliik	31.12.2006	31.12.2005	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	146 619	433 770	0
Üksikisiku tulumaks	5 059	0	5 419
Sotsiaalmaks	17 566	0	15 364
Töötuskindlustusmakse	188	0	419
Kohustuslik kogumispension	491	0	466
Maksud kokku:	169 923	433 770	21 668

Lisa 9 Muud võlad

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu	1 – 5 aasta	üle 5 aasta	
	31.12.2006	jooksul	jooksul		
Intressivõlad	119 772	119 772	0	0	2007
Tagatisrahad	621 628	0	435 070	186 558	2008-2016
Kokku	741 400	119 772	435 070	186 558	

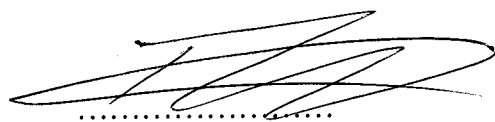
Seisuga 31.12.2005 muud võlad puudusid.

Lisa 10 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital	35 715 000	35 715 000
Osade arv (tk):	4	4

2006. aastal ettevõtte osakapitalis muutusi ei toimunud.

2005. aastal ettevõtte asutamisel tasuti 4 osa eest rahas 40 000 krooni. Osakapitali suurendamisel suurendati iga osaniku osa võrdeliselt tema osa nimiväärtusega kokku 35 675 000 krooni võrra, millest rahaline sissemaks moodustas 19 978 000 krooni ja mitterahaline sissemaks 15 697 000 krooni.



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>KM</u>
Kuupäev/date	<u>31.05.2007</u>
E-Audit OÜ, Tartu	

Lisa 11 Müügitulu

OÜ Lõunakeskus müügitulu jaguneb:

a) geograafiliste piirkondade lõikes

	2006	2005
Eesti	4 664 817	0

b) tegevusalade lõikes

	2006	2005
Üüriteenused	4 069 273	0
Turundusteenused	100 583	0
Vara müük	460 186	0
Muud teenused ja kaubad	34 775	0
Kokku	4 664 817	0

Lisa 12 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Fama Invest poolt saadud pangalaenude (31.12.2006 seisuga 106 486 418 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Ühishüpoteek hüpoteegisummaga 104 900 000 krooni kinnistutele Narva linnas;
2. Ühishüpoteek hüpoteegisummaga 11 040 000 krooni kinnistutele Narva linnas;
3. Hüpoteek summas 9 100 000 krooni kinnistule Narva linnas.

Panditud kinnistute bilansiline väärtus kokku on 138 544 163 krooni.

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

OÜ FAMA Invest aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtte omanikud.

Ettevõtte on ostnud 2006. aastal investorettvõttelt kinnisvarainvesteeringud summas 10 000 000 krooni.

Ettevõtte on 2006. aastal investorettvõttelt saanud ja tagasi maksnud laenu summas 3 224 940 krooni. Laenuintresse on laenu kasutamise eest makstud 3 439 krooni.

Lisa 14 Siduvad tulevikukohustused

Ettevõttel on vastavalt 18.12.2006.a. sõlmitud lepingule kohustus investeerida omandatud kinnistule Narva linnas vähemalt 117 170 000 krooni ulatuses vastavalt järgmisele graafikule:

- 100 000 krooni esimese aasta jooksul,
- 1 600 000 krooni teise aasta jooksul,
- 28 867 000 krooni kolmanda aasta jooksul ja
- 86 603 000 krooni neljanda aasta jooksul arvates lepingu sõlmimisest.

Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<i>km</i>
Kuupäev/date	<i>31.05.2007</i>
E-Audit OÜ, Tartu	

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ FAMA INVEST OSANIKELE

Oleme kontrollinud OÜ FAMA INVEST 31.12.2006 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on lisatud meie poolt identifitseerituna. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

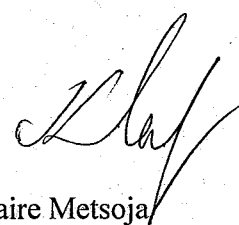
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ FAMA INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2006 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 31. mai 2007



Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor

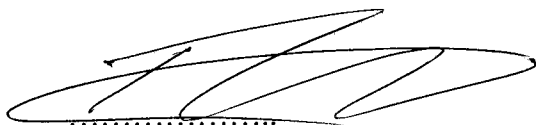


Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ FAMA Invest juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta kahjum **575 373** krooni alljärgnevalt :

1.	Jaotamata kasum (-kahjum)	-575 373 krooni
----	---------------------------	-----------------



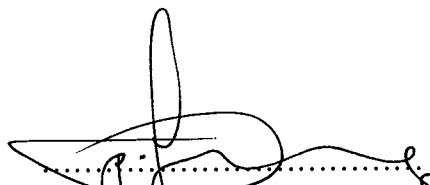
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele

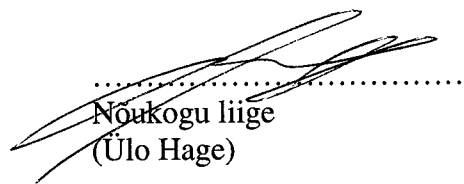
OÜ FAMA Invest 2006.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 2007.a. otsusega, allkirjastamine 2007:



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)



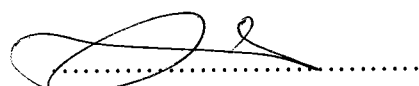
Nõukogu esimees
(Oleg Uglov)



Nõukogu liige
(Ülo Hage)



Nõukogu liige
(Väino Põllumäe)

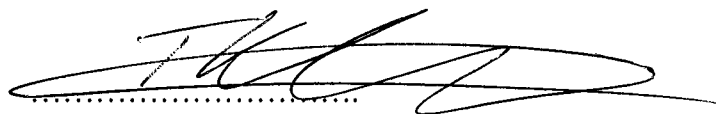


Nõukogu liige
(Alek Kirs)

OÜ FAMA Invest osanike nimekiri

Seisuga 26.juuni 2007.a.

Jrk nr	Osaniku nimetus	Registrikood/ isikukood	Asukoht/elukoht	Osa nimiväärtus EEK
1	AS NTT	10045593	Hariduse 5, Narva	15 714 600
2	OÜ Astri Valdus	10831469	Viljandi mnt. 13, Tartu	15 000 300
3	Ülo Hage	35206302725	Jahimehe põik 12, Tallinn	1 428 600
4	Väino Põllumäe	35607232757	Kapteni 3, Tartu	3 571 500



Juhatuses liige
/Tarmo Kleimann/