

TARTU MAAKOHTUS
MÄÄRATUD
SISSE TULUD

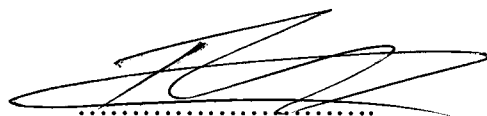
03-07-2006

17K 63225
E

OÜ FAMA Invest

2005.a. majandusaasta aruanne

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
Põhitegevusala	üüriteenuse osutamine
Audiitor	E-Audit OÜ
Aruandeaasta algus	10. mai 2005
Aruandeaasta lõpp	31. detsember 2005



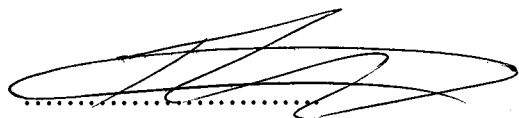
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

03 -07- 2006

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS 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	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Omakapital	13
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	13
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele	16



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMINE

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE PULNUD**

03 -07- 2006

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

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULI

03 -07- 2006

OÜ FAMA Invest asutati AS NTT, OÜ Astri Valdus, Väino Põllumäe ja Ülo Hage poolt 10. mail 2005.a. Ettevõtte loodi eesmärgiga rajada Narva linnas Hariduse tn. 5 territooriumile kaubanduskeskus üldpindalaga ca 20 000 m².

Hariduse tn. 5 maa-ala detailplaneering on kehtestatud Narva Linnavolikogus 19. mail 2005.a. ning vastavalt detailplaneeringule on sinna ette nähtud kaubanduskeskuse rajamine. OÜ-le FAMA Invest kuuluvad Narva linnas kinnistud järgmiste aadressidega: Hariduse 5G, 5H, 5i, 5K, 5M, 5N, 5P ja 5S, mille kogupinda on 24 108 m². 2006.a. alguses on plaanitud alustada nimetatud kinnistute liitmist ja uueks aadressiks kogu territooriumile saab Tallinna mnt. 19C, Narva.

FAMA Kaubanduskeskus ehitatakse valmis kahes etapis, kusjuures 1. etapi maht on ca 7 800 m², millest üüritavat pinda on ca 6 500 m². Ankurüürnikuks on RIMI Hüpermarket üüripinnaga 4 794 m². Kaubanduskeskuse 1. etapi arendusprojekti maksumuseks kujuneb ca 126 miljonit krooni.

2005. aastal alustati kaubanduskeskuse projekteerimist ja selleks tehti investeeringuid summas 2 020 000 krooni. Ehitamiseks sõlmiti 2005.a. novembris projekteerimise ja ehitamise töövõtuleping AS-ga Linnaehitus. Kaubanduskeskuse ehitamist alustati 2006.a. jaanuaris. 1. etapi valmimistähtaeg on 31. august 2006.a.

FAMA Kaubanduskeskuse 1. etapi arenduse finantseerimiseks sõlmiti 2006.a. jaanuaris Hansapangaga laenuleping summas 91 200 000 krooni tähtajaga 14 aastat ja arvelduskrediidileping limiidiga 4 300 000 krooni kasutusajaga kuni 10.01.2007.a.

2006. aastal on plaanis alustada ka keskuse 2. etapi planeerimis- ja projekteerimistöödega.

Aruandeaasta augusti kuust alates töötab ettevõttes 1 osalise tööajaga töötaja ja temale arvestatud tasude summa koos sotsiaalmaksudega oli 23 648 krooni. Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 173 510 krooni.

Finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2005
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	99,7
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	9,8



.....
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIKAMERAS
01800 TULID

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

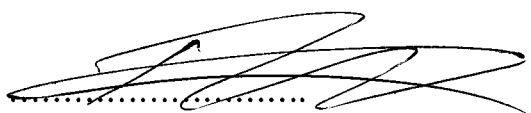
03-07-2006

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud OÜ FAMA Invest 2005.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 ettevõtte.



Juhatus liige
(Tarmo Kleimann)

Tartu, 20. märts 2006

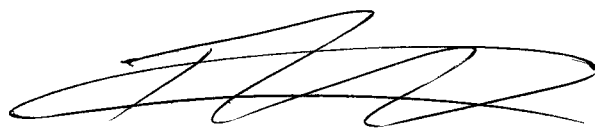
Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>AS</u>
Kuupäev/date	<u>19.06.2006</u>
E-Audit OÜ, Tartu	

TARTU MAJANDUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Bilanss

03 -07- 2006

	Lisa nr	31.12.2005	Algbilanss
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	509 871	40 000
Nõuded ja ettemaksed	3	435 928	0
Käibevara kokku		945 799	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	32 034 307	0
Materiaalne põhivara	6	2 020 000	0
Põhivara kokku		34 054 307	0
VARAD KOKKU		35 000 106	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7	96 309	0
Lühiajalised kohustused kokku		96 309	0
KOHUSTUSED KOKKU		96 309	0
Omakapital			
Osakapital	8	35 715 000	40 000
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-811 203	0
OMAKAPITAL KOKKU		34 903 797	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		35 000 106	40 000



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS
Kuupäev/date	19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu	

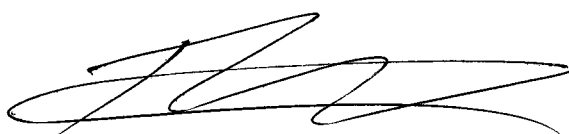
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUS

03 -07- 2006

Kasumiaruanne (skeem 1)

10.05.-31.12.2005

Mitmesugused tegevuskulud	-647 354
Tööjõu kulud	
Palgakulu	-147 721
Sotsiaalmaks	-49 437
Tööjõu kulud kokku	-197 158
Ärikasum (-kahjum)	-844 512
Finantstulud ja -kulud	
Muud finantstulud ja -kulud	33 309
Finantstulud ja -kulud kokku	33 309
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-811 203
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-811 203



.....
Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu

TARTU MAANDHUS
REGISTRIKAMERAS
SISSE TULNUB**Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist)**

03 -07- 2006

Lisa nr

.....10.05.-31.12.2005

Rahavood äritegevusest

Ärikasum		-844 512
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-435 928
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		96 309

Kokku rahavood äritegevusest **-1 184 131**

Rahavood investeerimistegevusest

Materiaalse põhivara soetus	6	-2 020 000
Kinnisvarainvesteeringu soetus	5	-16 337 307
Saadud intressid		33 309

Kokku rahavood investeerimistegevusest **-18 323 998**

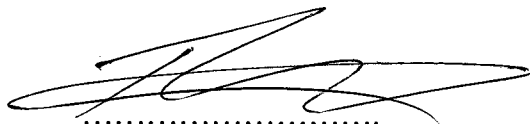
Rahavood finantseerimistegevusest

Osakapitali sissemaks	8	19 978 000
-----------------------	---	------------

Kokku rahavood finantseerimistegevusest **19 978 000**

Rahavood kokku **469 871**

Raha ja raha ekvivalentide algsaldo	2	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		469 871
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	509 871



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu

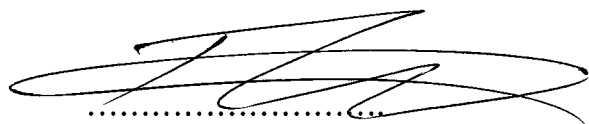
TARTU MAJANDUS-
NEUSTRIDSAKONN
SISSE TULUD

Omakapitali muutuste aruanne

03 -07- 2006

	Osakapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Algbilansi saldo	40 000	0	40 000
Emiteeritud osakapital	35 675 000	0	35 675 000
Aruandeperioodi kahjum	0	-811 203	-811 203
Saldo seisuga 31.12.2005	35 715 000	-811 203	34 903 797

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 8.



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOBKOND
SISSE TULNUD**Raamatupidamise aastaaruande lisad**

03 -07- 2006

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ FAMA Invest 2005.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 alljärgnevas 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.

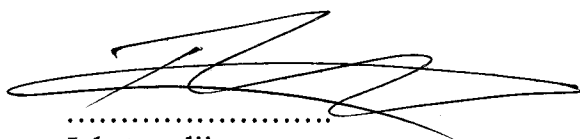
B. Muud nõuded

Muid nõudeid (maksude ettemaksed ja tagasinõuded) kajastatakse soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.

C. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), 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, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Maad ei amortiseerita.



Juhatusel liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOPIKONK
SISSE TULNUS

03-07-2006

D. Materiaalne põhivara

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.

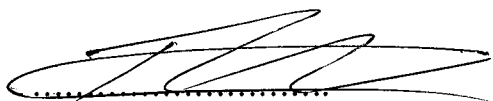
E. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad) 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 kuulavas summas.

F. Tulude arvestus

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.



Juhatuses liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AS
Kuupäev/date 19.06.2006

E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 2 Raha

03 -07- 2003

	31.12.2005	Algbilanss
Sularaha kassas	10 358	0
Pangakontod	499 513	40 000
Raha kokku	509 871	40 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	433 770
Muud lühiajalised nõuded	2 158
<i>s.h. intressid</i>	2 158
Nõuded ja ettemaksed kokku	435 928

Lisa 4 Maksud

	31. detsember 2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	433 770	0
Üksikisiku tulumaks	0	5 419
Sotsiaalmaks	0	15 364
Töötuskindlustusmakse	0	419
Kohustuslik kogumispension	0	466
Maksud kokku:	433 770	21 668

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	10.05.-31.12.2005
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-37 697
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	-37 697

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Soetamine	32 034 307
Saldo 31.12.2005	32 034 307

.....
 Juhatuse liige
 (Tarmo Kleimann)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	AS
Kuupäev/date	19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu	

Lisa 6 Materiaalne põhivaraTARTU MAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

03-07-2006

	Lõpetamata ehitus	Kokku
2005.a. toimunud muutused		
Ostud	2 020 000	2 020 000
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	2 020 000	2 020 000
Jääkmaksumus	2 020 000	2 020 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005
Võlad tarnijatele	49 600
Võlad töövõtjatele	25 041
Maksuvõlad (lisa 4)	21 668
Võlad ja ettemaksed kokku	96 309

Lisa 8 Omakapital

	31.12.2005	Algbilanss
Osakapital	35 715 000	40 000
Osade arv (tk):	4	4

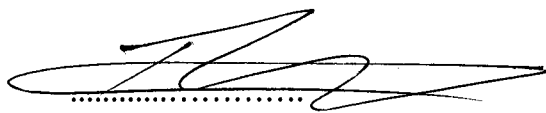
2005. aastal ettevõtte asutamisel tasuti 4 osa eest rahas 40 000 krooni.

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. Mitterahalise sissemakse esemena tuli ettevõtte omandisse 3 kinnistut.

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

OÜ FAMA Invest aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtte omanikud.

Ettevõtte on ostanud 2005.a. investorettevõtelt kinnisvarainvesteeringuid summas 16 000 000 krooni ja teenuseid summas 101 346 krooni.



Juhatuse liige
(Tarmo Kleimann)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials AK
Kuupäev/date 19.06.2006
E-Audit OÜ, Tartu

.....
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ FAMA INVEST OSANIKELE

Oleme kontrollinud OÜ FAMA INVEST 31.12.2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. 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 31.12.2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 19. juuni 2006



Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor



Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

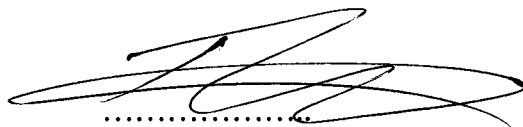
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULEMINE

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

03 -07- 2005

OÜ FAMA Invest juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2005.aasta kahjum 811 203 krooni alljärgnevalt :

- | | | |
|----|---------------------------|-----------------|
| 1. | Jaotamata kasum (-kahjum) | -811 203 krooni |
|----|---------------------------|-----------------|



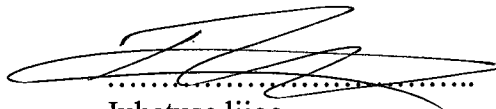
Juhatus liige
(Tarmo Kleimann)

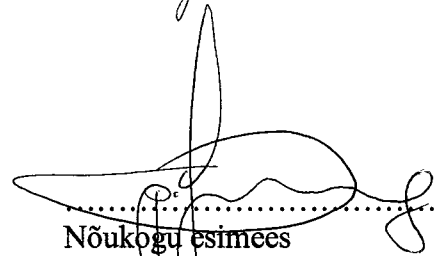
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele

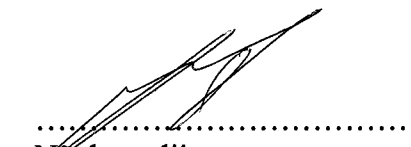
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUS

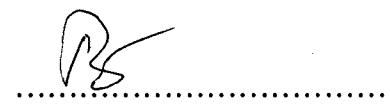
03-07-2006

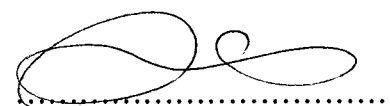
OÜ FAMA Invest 2005.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 2006.a. otsusega, allkirjastamine 2006:


Juhatus liige
(Tarmo Kleimann)


Nõukogu esimees
(Oleg Uglov)


Nõukogu liige
(Ülo Hage)


Nõukogu liige
(Väino Põllumäe)

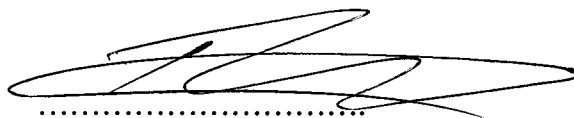

Nõukogu liige
(Alek Kirs)

OÜ FAMA Invest osanike nimekiri

03 -07- 2006

Seisuga 26.juuni 2006.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 2, Tallinn	1 428 600
4	Väino Põllumäe	35607232757	Kapteni 3, Tartu	3 571 500



Juhatuse liige
/Tarmo Kleimann/