

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013
aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: FAMA Invest OÜ

registrikood: 11135542

tänavanimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihtnumber: 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 Varud	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Muud nõuded	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kapitalirent	15
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Muud ärikulud	19
Lisa 20 Tulumaks	19
Lisa 21 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Fama Invest OÜ kuulub Astri 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.

2013.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.

Fama Keskuse brutopind on nüüd koos 120-kohalise 0-korruse autoparklaga ca 28 600 m², üüripinda kokku ca 20 000 m². Parkimiskohti on kokku 385.

Keskuses tegutseb kokku üle 75 üürniku. Ankurüürnikuks on RIMI Hüpermarket, teisteks suuremateks ankurüürnikeks on Jysk Linnen Furniture OÜ, kes täiendab Fama Keskuse kodu- ja sisustuskaupade valikut kauplusega JYSK; Optimera Estonia AS, kelle kauplus tegutseb Ehituse ABC kaubamärgi all; Rademar AS, kauplusega Rademar ning Swedbank AS, kelle Ida-Virumaa peakontor asub Fama Keskuses.

Fama Invest OÜ eesmärgiks on hoida keskuse üüripinnad täidetuna tugevate ja tuntud kaubamärkidega. Selle eesmärgi täitmine 2013. aastal tõendab, et Fama Keskus on üürnike jaoks hea ja stabiilne koht äritegevuseks ning klientide jaoks meeldiv koht ostutehingute sooritamiseks ja vaba aja veetmiseks.

2013. aastal renoveeriti aadressil Hariduse 5 asuv ning keskuse hoonega ühendatud vana paekivist fassaadiga hoone. Tehti märkimisväärsed investeeringud antud hoone soojustusse ning põhikonstruktsioonidesse, s.h. valati uued betoonpõrandad, soojustati katus, paigaldati uus katusekate ning korrastati fassaadid. Antud investeeringud teostati eesmärgiga üürida hoone pinnad kaubandus- ja toitlustustegevuseks, seniste laopindade kasutusotstarbe asemel. Renoveeritud pinnad üüriti välja mööblikauplusele Zip Mööbel, kes vabastas oma poepinna keskuse 2. korrusel AS-le Stockmann kaupluse SEPPÄLÄ tarbeks, mis avas ukse 2013.a. aprillis. Tänu sellele suurenes üüritulu. Hariduse tn hoones üüriti renoveeritud pinnad lisaks ZIP Mööbel kauplusele ka restoranile Pärl, mille operaatorettevõtteks on Astri Toitlustus OÜ ning õllepruulikojale, mis planeerib avada ennast 2014. aastal. Restoran Pärl avas ukse 2013.a. detsembrikuu viimastel päevadel. Hariduse tn poolset hoone osa väärtustas lisaks ettevõtte poolt teostatud investeeringutele ka see, et linn rekonstrueeris Hariduse tänava, kujundades sellest ühe põhilise jalakäijate ja sõidukite liikumissoone kesklinnas. Antud tänava vastaskülge jääb hiljuti renoveeritud Narva linna suurim jalgpallistaadion.

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 eesmärgiga suurendada kaupluste müügi käibeid ning tõsta keskuse külastatavust.

2013.a. tõusis Fama Keskuse külastajate arv võrreldes 2012. aastaga koguni 20 %, moodustades kokku 3,87 miljonit külastajat. Samuti tõusis keskuse kaupluste kogukäive 21 % võrra.

2013.a. jätkati panustamist keskuse turunduse poolelt Venemaa suunalisele reklaamile ning seda tegevust jätkatakse ka 2014. aastal.

2013. aastal kasvas Narva kauplustes jätkuvalt olulisel määral TaxFree kaubanduse osakaal. Fama keskuse kaupluste osakaal kokku kogu Narva linna kaupluste TaxFree müügist moodustas 31 % ehk 3,78 miljonit eurot.

2014. aastal planeeritakse tellida projekt Fama Keskuse fassaadide renoveerimiseks ja uuendamiseks, samuti avada keskuse ees parklas iseteeninduslik autopesula.

2013.a. juulis osales Fama Invest OÜ Narva Linnavalitsuse poolt korraldatud enampakkumisel. Tänu enampakkumisel parimaks tunnistatud Fama Invest OÜ pakkumisele linnavara soetamiseks omandas ettevõtte Fama Keskuse naabruses asuva Pushkini 23a kinnistu. 2013.a. detsembris korrastati kinnistu, lammutati kinnistul paiknev vana lagunev hoone. 2014. ja 2015. aastatel on plaanis teha antud maa-ala detailplaneering, mis annab võimaluse sinna tulevikus rajada äri- ja/või kaubandushoone. Antud hoone püütakse integreerida Fama Keskuse üldisse tegevusse.

Fama Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2014. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2013	2012
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	88,3	214,2
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	102,2	216,9
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	37,6	32,1
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	62,4	68,0
Lühiajalise võlgnevuse katekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,7	0,6

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	700 260	599 604	2
Nõuded ja ettemaksed	328 841	296 223	3
Varud	597	597	5
Kokku käibevara	1 029 698	896 424	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	32 500	65 833	3
Kinnisvarainvesteeringud	25 571 611	24 200 000	8
Materiaalne põhivara	186 930	200 107	9
Kokku põhivara	25 791 041	24 465 940	
Kokku varad	26 820 739	25 362 364	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	844 586	977 686	12
Võlad ja ettemaksed	718 189	599 684	13
Kokku lühiajalised kohustused	1 562 775	1 577 370	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 992 453	15 477 665	12
Võlad ja ettemaksed	193 634	178 786	13
Kokku pikaajalised kohustused	15 186 087	15 656 451	
Kokku kohustused	16 748 862	17 233 821	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 282 600	2 282 600	15
Kohustuslik reservkapital	228 260	49 125	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 317 683	1 459 857	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 243 334	4 336 961	
Kokku omakapital	10 071 877	8 128 543	
Kokku kohustused ja omakapital	26 820 739	25 362 364	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	2 540 512	2 024 466	16
Muud äritulud	812 372	3 538 122	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-226 144	-195 460	
Mitmesugused tegevuskulud	-274 007	-290 255	
Tööjõukulud	-100 440	-78 040	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-74 051	-40 300	9
Muud ärikulud	-81 547	-833	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 596 695	4 957 700	
Intressikulud	-277 660	-438 665	
Muud finantstulud ja -kulud	4 046	-8 358	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 323 081	4 510 677	
Tulumaks	-79 747	-53 165	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 243 334	4 457 512	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 596 695	4 957 700	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	74 051	40 300	9
Muud korrigeerimised	-762 655	-3 535 940	
Kokku korrigeerimised	-688 604	-3 495 640	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 773	-114 272	
Varude muutus	0	2 706	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	200 780	19 653	
Makstud intressid	-444 352	-337 224	
Makstud ettevõtte tulumaks	-79 817	-39 873	
Muud rahavood äritegevusest	-909	-8 358	
Kokku rahavood äritegevusest	1 587 566	984 692	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-61 539	-109 642	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-608 956	-2 534 060	8
Antud laenud	0	-69 100	
Antud laenude tagasimaksed	0	141 885	
Laekunud intressid	1 897	6 352	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-668 598	-2 564 565	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16 132 185	16 683 428	
Saadud laenude tagasimaksed	-16 677 462	-14 691 557	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-61 561	61 561	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 474	-4 854	
Makstud dividendid	-200 000	-250 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-818 312	1 798 578	
Kokku rahavood	100 656	218 705	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	599 604	380 899	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	100 656	218 705	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	700 260	599 604	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 243 334	2 243 334
Makstud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
Muutused reservides	0	179 135	-179 135	0
31.12.2013	2 282 600	228 260	7 561 017	10 071 877

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2013. 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 alljärgnevides 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 laekavas 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 aritlud"/"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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	4-5 aastat
Inventar, mööbel ja IT seadmed	2-4 aastat

Rendid

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

Ettevõtte rentnikuna 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.

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.

Tulud

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2013. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2012. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tähtajalised deposiidid	677 584	572 034
Arvelduskontod	18 958	23 974
Sularaha kassas	3 718	3 596
Kokku raha	700 260	599 604

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	151 716	151 716	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	161 716	161 716	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 000	-10 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	766	766	0	0	6
Muud nõuded	105 556	105 556	0	0	7
Laenunõuded	101 694	101 694	0	0	
Intressinõuded	3 804	3 804	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	82 191	49 691	32 500	0	
Tulevaste perioodide kulud	82 191	49 691	32 500	0	
Tähtajaline hoius	21 112	21 112	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	361 341	328 841	32 500	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud 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 nõuded	-14 200	-14 200	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	917	917	0	0	6
Muud nõuded	102 498	102 498	0	0	7
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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	161 716	146 064
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 000	-14 200
Kokku nõuded ostjate vastu	151 716	131 864
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-14 200	-10 000
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	10 200	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-7 492	-4 200
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1 492	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-10 000	-14 200

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	597	597
Kokku varud	597	597

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	39 873	0	39 943
Käibemaks	0	4 874	0	13 670
Üksikisiku tulumaks	0	1 936	0	1 461
Erisoodustuse tulumaks	0	68	0	136
Sotsiaalmaks	0	3 882	0	3 189
Kohustuslik kogumispension	0	235	0	165
Töötuskindlustusmaksed	0	274	0	248
Ettemaksukonto jääk	766		917	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	766	51 142	917	58 812

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	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	2014.a.
Intressinõuded	3 804	3 804	0	0	0	EUR	2014.a.
Viitlaekumised	58	58	0	0	0	EUR	2014.a.
Kokku muud nõuded	105 556	105 556	0	0			

	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			

Lisa 8 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
Ostud ja parendused	608 956
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	762 655
31.12.2013	25 571 611

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 421 482	1 934 096
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	213 923	186 700

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	7 347	7 347	43 576	10 616	10 616	61 539
Muud ostud ja parendused	7 347	7 347	43 576	10 616	10 616	61 539
Amortisatsioonikulu	-11 552	-11 552	-62 499	0		-74 051
Ümberklassifitseerimised	0	0	3 323	-3 988	-3 988	-665
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	3 323	-3 323	-3 323	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	-665	-665	-665
31.12.2013						
Soetusmaksumus	63 890	63 890	341 080	10 616	10 616	415 586
Akumuleeritud kulum	-34 114	-34 114	-194 542	0	0	-228 656
Jääkmaksumus	29 776	29 776	146 538	10 616	10 616	186 930

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	11 298	5 830	5 468	0	3 kuu Euribor+2,2%	EUR	15.11.2015
Swedbank Liising AS	11 480	5 923	5 557	0	3 kuu Euribor+2,2%	EUR	15.11.2015
Kapitalirendikohustused kokku	22 778	11 753	11 025	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	14 371	19 299
Muu materiaalne põhivara	14 144	18 993
Kokku	28 515	38 292

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	21 378	19 346
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	18 103	12 951
1-5 aasta jooksul	25 136	14 463

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraettevõtte	34 925	34 925			2,500 %	EUR	31.12.2014	
Lühiajalised laenud kokku	34 925	34 925						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	15 779 336	797 908	14 981 428	0	1,792 %	EUR	25.06.2015	
Pikaajalised laenud kokku	15 779 336	797 908	14 981 428	0				
Kapitalirendikohustused kokku	22 778	11 753	11 025	0				10
Laenukohustused kokku	15 837 039	844 586	14 992 453	0				
	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				10
Laenukohustused kokku	16 455 351	977 686	15 477 665	0				

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2013.a. on 25 360 500 eurot, seisuga 31.12.2012.a. 24 200 000 eurot.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	299 262	299 262	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 765	7 765	0	0	
Maksuvõlad	51 142	51 142	0	0	6
Muud võlad	358 335	358 335	0	0	
Intressivõlad	184 247	184 247	0	0	
Dividendivõlad	150 000	150 000	0	0	
Muud viitvõlad	24 088	24 088	0	0	
Saadud ettemaksed	195 319	1 685	133 117	60 517	
Tulevaste perioodide tulud	1 685	1 685	0	0	
Muud saadud ettemaksed	193 634	0	133 117	60 517	
Kokku võlad ja ettemaksed	911 823	718 189	133 117	60 517	

	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	6
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	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 973 203	4 437 970
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 587 814	1 179 713
Kokku tingimuslikud kohustused	7 561 017	5 617 683

Ettevõtte on garantiileping summas 21 112 eurot enampakkumise tingimuste täitmise tagamiseks kinnistu omandamisel. Nõuete esitamise lõpptähtaeg on 31.08.2014.a.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 282 600	2 282 600
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 540 512	2 024 466
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 540 512	2 024 466
Kokku müügitulu	2 540 512	2 024 466
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 421 482	1 934 096
Turundusteenused	97 462	76 465
Muud äritegevust abistavad tegevused	7 269	3 893
Mitmesuguste erinevate kaupade müük	12 265	8 528
Hoonehalduse abitegevused	2 034	1 484
Kokku müügitulu	2 540 512	2 024 466

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	810 819	3 535 940
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 172	1 844
Muud	381	338
Kokku muud äritulud	812 372	3 538 122

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	73 884	56 303
Sotsiaalmaksud	26 556	21 737
Kokku tööjõukulud	100 440	78 040
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	48 164	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	50	0
Muud	33 333	833
Kokku muud ärikulud	81 547	833

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	79 747	200 000	53 165
Eesti	300 000	79 747	200 000	53 165
Kokku	300 000	79 747	200 000	53 165

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 273	1 509	29 357

2013	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	87 756	0	0	0	7 400	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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	13 920	12 655

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2014

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	29.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FAMA Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 20, 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 arvnahtajate 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 31.12.2013 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

01.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	01.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 317 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 243 334
Kokku	7 561 017
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 361 017
Kokku	7 561 017

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 317 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 243 334
Kokku	7 561 017
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 361 017
Kokku	7 561 017

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2421482	95.31%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	97462	3.84%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	12265	0.48%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	7269	0.29%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	2034	0.08%	Ei

Osanikud

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