

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014
aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: FAMA Invest OÜ

registrikood: 11135542

tänavanimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihthumber: 50412

telefon: +372 7425122
faks: +372 7425111
e-posti aadress: tarmo@astri.ee, astri@astri.ee
veebilehe aadress: www.fama.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 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	17
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Muud ärikulud	19
Lisa 20 Tulumaks	19
Lisa 21 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

FAMA Invest OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete grupp omab lisaks Fama, Astri, ja Tempo keskustele Narvas, Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Pärnu keskust Pärnus ning alates 2014. a Balti Jaama turgu Tallinnas.

2014.a. jätkas FAMA Invest OÜ tegevust oma põhitegevusalal, milleks on kaubandusliku kinnisvara üüriteenuste osutamine. FAMA Invest OÜ-le kuulub Narvas aadressil Tallinna mnt. 19c asuv üks Narva linna kahest suuremast multifunktsionaalsest kaubandus- ja vabaajakeskusest – FAMA Keskus.

FAMA Keskuse brutopind koos 120-kohalise 0-korruse autoparklaga moodustab ca 28 600m², keskuse suletud netopind 24 500m², üüripind ca 20 300m². Parkimiskohti on kokku 385 tk. 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, arvestades 2014.a kohalikul turul toimunud muutusi - Astri Keskuse laienduse avamine juunis 2014.a ning selle mõju Fama Keskuse kliendi- ja müügikäibe - on tõendanud, et FAMA Keskus on tugeva kontseptsiooni ning turupositsiooniga keskus. Fama Keskus on jätkuvalt üürnike jaoks hea ja stabiilne koht äritegevuseks ning klientide jaoks meeldiv koht ostutehingute sooritamiseks ja vaba aja veetmiseks.

2013.a lõpus ning 2014.a alguses renoveeriti Fama Keskuse kompleksi kuuluv, aadressil Hariduse 5/Tallinna mnt. 19c/2 asuv ning keskuse hoonega ühendatud vana paekivist fassaadiga hoone. 2013.a. lõpus avati antud hoones *a'la carte* restoran ning 2014.a. sõlmiti üürileping OÜ-ga Narva Pruulikoda, kes 2014.a. alustas seal käsitöö-õllede tootmist. 2014.a. avas FAMA Keskuse 2. korrusel oma Narva suurima poe edukas jaemüügikett SPORTLAND ning 1. korrusel tehnikakauplus KLICK, samuti sõlmiti üürileping OÜ-ga Nutipesu, iseteenindusliku autopesula rajamiseks keskuse ette parklasse.

FAMA Keskuse turundustegevust juhib turundusnõukogu, mis koosneb 7 suurema üürniku ja ettevõtte juhtkonna esindajatest. Keskuse turundustegevuse põhieesmärgiks on keskuse külastatavuse suurendamine. Pidevalt korraldatakse keskuses erinevaid meelelahutusüritusi ning kampaaniaid, eesmärgiga suurendada kaupluste müügikäibeid ning tõsta keskuse külastatavust. 2014.a. jäi FAMA Keskuse külastajate arv võrreldes 2013. aastaga samale tasemele, moodustades kokku 3,87 mln külastajat. Arvestades kohalikul turul toimunud muutusi ning nende esmast võimalikku mõju, hindame antud näitajat väga positiivseks. FAMA keskuse kaupluste kogukäive vähenes 2014.a. -9 %. Selle põhjustena võib välja tuua ASTRI Keskuse avamise juunikuus, kuid peamisena ikkagi Vene rubla kursi järsku kukkumist aasta lõpus, mis vähendas oluliselt *Tax Free* kaubanduse käivet ning turistide arvu vähenemist Venemaalt. 2014. aastal jätkati keskuse turundustöö panustamist Venemaa suunalisele reklaamile, eesmärgiga suurendada turistide arvu. Seda tegevust jätkatakse ka 2015. aastal.

FAMA Keskuse kaupluste 2014.a kogumüügist moodustas *Tax Free* müükide osakaal 11,4%.

FAMA Keskuse kaupluste osakaal kokku kogu Narva linna kaupluste *Tax Free* müügist moodustas 31 % ehk 3,26 mln eurot.

2014.a. telliti OÜ-lt Arhitektibüroo Peil projekt FAMA Keskuse fassaadide renoveerimiseks. Fassaadide renoveerimistööd on plaanis teostada 2015. aastal ning antud parendustöödesse planeeritakse investeerida ca 300 - 350 tuh eurot.

2014. aastal algatati OÜ FAMA Invest taotlusel detailplaneering Narva Linnavalitsuselt 2013.a. juulis enampakkumiselt soetatud kinnistule Pushkini 23a, Narva. Kinnistu asub FAMA Keskuse vahetus naabruses ning sinna on plaanis tulevikus rajada äri- ja/või kaubandushoone. Antud hoone püütakse integreerida Fama Keskuse üldise tegevusega.

Fama Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2015. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2014	2013
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	79,4	88,3
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	91,8	102,2
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	43,2	37,6
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	56,8	62,4
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,1	0,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	975 869	700 260	1
Nõuded ja ettemaksed	252 397	328 841	3
Varud	0	597	5
Kokku käibevara	1 228 266	1 029 698	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	32 500	3
Kinnisvarainvesteeringud	26 237 111	25 571 611	8
Materiaalne põhivara	245 526	186 930	9
Kokku põhivara	26 482 637	25 791 041	
Kokku varad	27 710 903	26 820 739	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 053 500	844 586	12
Võlad ja ettemaksed	404 844	718 189	13
Kokku lühiajalised kohustused	15 458 344	1 562 775	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	90 506	14 992 453	12
Võlad ja ettemaksed	200 895	193 634	13
Kokku pikaajalised kohustused	291 401	15 186 087	
Kokku kohustused	15 749 745	16 748 862	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 282 600	2 282 600	15
Kohustuslik reservkapital	228 260	228 260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 361 017	5 317 683	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 089 281	2 243 334	
Kokku omakapital	11 961 158	10 071 877	
Kokku kohustused ja omakapital	27 710 903	26 820 739	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 632 448	2 540 512	16
Muud äritulud	610 210	812 372	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-195 058	-226 144	
Mitmesugused tegevuskulud	-346 869	-274 007	
Tööjõukulud	-121 103	-100 440	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-99 159	-74 051	9
Muud ärikulud	-65 072	-81 547	19
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 415 397	2 596 695	
Intressikulud	-276 744	-277 660	
Muud finantstulud ja -kulud	1 419	4 046	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 140 072	2 323 081	
Tulumaks	-50 791	-79 747	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 089 281	2 243 334	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 415 397	2 596 695	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	99 159	74 051	9
Muud korrigeerimised	-447 441	-762 655	
Kokku korrigeerimised	-348 282	-688 604	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	39 698	3 773	
Varude muutus	597	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-148 192	200 780	
Makstud intressid	-432 262	-444 352	
Makstud ettevõtte tulumaks	-53 165	-79 817	
Muud rahavood äritegevusest	0	-909	
Kokku rahavood äritegevusest	1 473 791	1 587 566	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-22 720	-61 539	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-218 059	-608 956	8
Antud laenude tagasimaksed	76 694	0	
Laekunud intressid	2 971	1 897	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-161 114	-668 598	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	16 132 185	
Saadud laenude tagasimaksed	-797 908	-16 677 462	
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-61 561	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-39 160	-11 474	
Makstud dividendid	-200 000	-200 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 037 068	-818 312	
Kokku rahavood	275 609	100 656	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	700 260	599 604	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	275 609	100 656	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	975 869	700 260	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 089 281	2 089 281
Makstud dividendid	0	0	-200 000	-200 000
31.12.2014	2 282 600	228 260	9 450 298	11 961 158

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2014. 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 aritlused"/"Muud ärikulud". Kinnisvaraobjektide õiglase

väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja - asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

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

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 kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv 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. 2014. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2013. aastal kehtis maksumäär 21/79) ja alates 01.01.2015.a. on maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Tulenevalt maksumäära muutusest on seisuga 31.12.2014.a. korrigeeritud väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustuse summat.

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 bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisa 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Tähtajalised deposiidid	93 865	677 584
Arvelduskontod	878 804	18 958
Sularaha kassas	3 200	3 718
Kokku raha	975 869	700 260

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	188 244	188 244	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	211 406	211 406	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-23 162	-23 162	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	776	776	0	0	6
Muud nõuded	27 361	27 361	0	0	7
Laenunõuded	25 000	25 000	0	0	
Intressinõuded	2 252	2 252	0	0	
Viitlaekumised	109	109	0	0	
Ettemaksed	36 016	36 016	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	36 016	36 016	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	252 397	252 397	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	211 406	161 716	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-23 162	-10 000	
Kokku nõuded ostjate vastu	188 244	151 716	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-10 000	-14 200	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	10 200	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-13 233	-7 492	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	71	1 492	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-23 162	-10 000	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	0	597
Kokku varud	0	597

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	37 500	0	39 873
Käibemaks	0	33 835	0	4 874
Üksikisiku tulumaks	0	2 258	0	1 936
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	68
Sotsiaalmaks	0	4 790	0	3 882
Kohustuslik kogumispension	0	277	0	235
Töötuskindlustusmaksed	0	297	0	274
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	763		766	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	776	79 093	766	51 142

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	25 000	25 000	0	0	3,0 %	EUR	31.12.2015
Intressinõuded	2 252	2 252	0	0	0	EUR	2015
Viitlaekumised	109	109	0	0	0	EUR	2015
Kokku muud nõuded	27 361	27 361	0	0			

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

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	24 200 000
Ostud ja parendused	608 956
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	762 655
31.12.2013	25 571 611
Ostud ja parendused	218 059
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	447 441
31.12.2014	26 237 111

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 522 145	2 421 482
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	191 674	213 923

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012							
Soetusmaksumus	0	56 543	56 543	317 889	3 988	3 988	378 420
Akumuleeritud kulum	0	-22 562	-22 562	-155 751	0		-178 313
Jääkmaksumus	0	33 981	33 981	162 138	3 988	3 988	200 107
Ostud ja parendused	0	7 347	7 347	43 576	10 616	10 616	61 539
Muud ostud ja parendused	0	7 347	7 347	43 576	10 616	10 616	61 539
Amortisatsioonikulu	0	-11 552	-11 552	-62 499	0		-74 051
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	3 323	-3 988	-3 988	-665
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	3 323	-3 323	-3 323	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-665	-665	-665
31.12.2013							
Soetusmaksumus	0	63 890	63 890	341 080	10 616	10 616	415 586
Akumuleeritud kulum	0	-34 114	-34 114	-194 542	0	0	-228 656
Jääkmaksumus	0	29 776	29 776	146 538	10 616	10 616	186 930
Ostud ja parendused	144 035	0	144 035	22 720	0	0	166 755
Muud ostud ja parendused	144 035	0	144 035	22 720	0	0	166 755
Amortisatsioonikulu	-25 888	-10 094	-35 982	-63 177	0	0	-99 159
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-9 000	-9 000	-9 000
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	-9 000	-9 000	-9 000
31.12.2014							
Soetusmaksumus	144 035	63 890	207 925	326 357	1 616	1 616	535 898
Akumuleeritud kulum	-25 888	-44 208	-70 096	-220 276	0	0	-290 372
Jääkmaksumus	118 147	19 682	137 829	106 081	1 616	1 616	245 526

2014. aastal soetati kapitalirendi tingimustel transpordivahendid soetusmaksumuses 144 035 eurot.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	5 468	5 468	0	0	3 kuu Euribor+2,2%	EUR	15.11.2015
Swedbank Liiaing AS	5 557	5 557	0	0	3 kuu Euribor+2,2%	EUR	15.11.2015
Swedbank Liising AS	35 384	6 504	28 880	0	6 kuu Euribor+2,2%	EUR	30.06.2018
SEB Liising AS	59 128	9 591	49 537	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.01.2019
Nordea Finance Estonia AS	22 116	10 027	12 089	0	6 kuu Euribor+3,04%	EUR	16.02.2017
Kapitalirendikohustused kokku	127 653	37 147	90 506	0			

	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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Masinad ja seadmed	127 591	14 371
Muu materiaalne põhivara	9 295	14 144
Kokku	136 886	28 515

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	17 310	21 378

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	0	18 103
1-5 aasta jooksul	0	25 136

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraettevõte	34 925	34 925			2,500 %	EUR	31.12.2015	
Lühiajalised laenud kokku	34 925	34 925						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	14 981 428	14 981 428	0	0	1,585 %	EUR	25.06.2015	
Pikaajalised laenud kokku	14 981 428	14 981 428	0	0				
Kapitalirendikohustused kokku	127 653	37 147	90 506	0				10
Laenukohustused kokku	15 144 006	15 053 500	90 506	0				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraettevõte	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				

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2014.a. 26 026 000 eurot, seisuga 31.12.2013.a. oli panditud varade maksumus 25 360 500 eurot.

Peale bilansipäeva 2015.a. mais on laen AS-lt Swedbank refinantseeritud, laenu tagastamise lõpptähtaeg on 25.06.2018.a.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	124 870	124 870	0	0	
Võlad töövõtjatele	11 141	11 141	0	0	
Maksuvõlad	79 093	79 093	0	0	6
Muud võlad	190 693	188 275	2 418	0	
Intressivõlad	28 729	28 729	0	0	
Dividendivõlad	150 000	150 000	0	0	
Muud viitvõlad	11 964	9 546	2 418	0	
Saadud ettemaksed	199 942	1 465	134 960	63 517	
Tulevaste perioodide tulud	1 465	1 465	0	0	
Muud saadud ettemaksed	198 477	0	134 960	63 517	
Kokku võlad ja ettemaksed	605 739	404 844	137 378	63 517	

	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	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 560 238	5 973 203
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 890 060	1 587 814
Kokku tingimuslikud kohustused	9 450 298	7 561 017

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 282 600	2 282 600
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 632 448	2 540 512
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 632 448	2 540 512
Kokku müügitulu	2 632 448	2 540 512
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 522 145	2 421 482
Turundusteenused	97 558	97 462
Muud äritegevust abistavad tegevused	6 895	7 269
Mitmesuguste erinevate kaupade müük	4 284	12 265
Hoonehalduse abitegevused	1 566	2 034
Kokku müügitulu	2 632 448	2 540 512

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	479 144	810 819
Trahvid, viivised ja hüvitised	130 768	1 172
Muud	298	381
Kokku muud äritulud	610 210	812 372

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	88 616	73 884
Sotsiaalmaksud	32 487	26 556
Kokku tööjõukulud	121 103	100 440
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	31 703	48 164
Trahvid, viivised ja hüvitised	36	50
Muud	33 333	33 333
Kokku muud ärikulud	65 072	81 547

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	200 000	50 791	300 000	79 747
Eesti	200 000	50 791	300 000	79 747
Kokku	200 000	50 791	300 000	79 747

Alates 01.01.2015.a.kehtima hakanud maksumäära muutusest tulenevalt on seisuga 31.12.2014.a. väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksu tasumise kohustust korrigeeritud ja 2014. aasta tulumaksu summat 53 165 eurot vähendatud summas 2 374 eurot.

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	36 942	0	37 273

2014	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	52 316	0	0	0	0	0
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	17 128	13 920

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2015

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	16.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud FAMA Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 arvnaajate 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 arvestuspoliitikate 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 31.12.2014 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

17.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	17.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 361 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 089 281
Kokku	9 450 298
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 950 298
Kokku	9 450 298

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 361 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 089 281
Kokku	9 450 298
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 950 298
Kokku	9 450 298

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2522145	95.81%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	97558	3.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleg Kirs	35412172741	Mäksa küla, Mäksa vald, Tartu maakond, Eesti	251086 EUR
Eneli Kirs	48105086010	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	251086 EUR
Eve Kirs	47409282724	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	228260 EUR
Väino Põllumäe	35607232757	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	182608 EUR
Paul-Toomas Hage	34601182710	Eesti	251086 EUR
Ülo Hage	35206302725	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	319564 EUR
Ovelan Invest OÜ	11034410	Eesti	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