

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: FAMA Invest OÜ

registrikood: 11135542

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

veebilehe aadress: www.fama.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Muud nõuded	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kapitalirent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

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 ja Astri keskustele Narvas, Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Pärnu Keskust Pärnus ning DEPOO- ja Balti Jaama Turgu Tallinnas.

2018.a jätkas FAMA Invest OÜ tegevust oma põhitegevusalal, milleks on kaubandusliku kinnisvara üüriteenuste osutamine. FAMA Invest OÜ-le kuulub aadressil Fama tn 10, Narva asuv multifunktsionaalne kaubandus- ja vabaajakeskuse – FAMA Keskus.

FAMA Keskuse brutopind koos 120-kohalise 0-korrusel asuva autoparklaga on 28 600 m², keskuse suletud netopind 24 500 m² ja üüripind 20 300 m². Parkimiskohti on kokku 385.

Keskuses tegutseb üle 75 üürniku. Ankurüürnikuks on RIMI Hüpermarket. Teisteks suuremateks üürnikeks 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; Sportland Eesti AS kauplusega SPORTLAND; OnOff Eesti AS kodutehnika kauplusega ON OFF ning Swedbank AS, kelle Ida-Virumaa peakontor asub FAMA Keskuses. Keskuse 3. korrusel tegutseb juba 11 aastat edukalt Virumaa moodsaim spordiklubi MyFitness.

FAMA Invest OÜ eesmärgiks on hoida keskuse üüripinnad täidetuna tugevate üürnike ja tuntud kaubamärkidega. Eesmärki on suudetud järjepidevalt täita ning selle tulemusena on välja arenenud tugeva kontseptsiooni ning turupositsiooniga keskus. FAMA Keskuses on jätkuvalt hea ja stabiilne keskkond äritegevuseks üürnikele ja samuti meeldiv koht klientidele ostutehingute sooritamiseks ja vaba aja veetmiseks.

FAMA Keskuse turundustegevust juhib turundusnõukogu, mis koosneb 7 suurema üürniku ja ettevõtte juhtkonna esindajatest. Keskuse turundustegevuse põhieesmärgiks on keskuse külastatavuse suurendamine. Keskuses korraldatakse erinevaid meelelahutusüritusi ning kampaaniaid, eesmärgiga aidata kaasa kaupluste müügikäivate kasvule ning tõsta inimeste huvi keskuse vastu. 2018.a külastas FAMA Keskust kokku 3,88 mln külastajat, mis on 1% rohkem kui 2017. aastal. FAMA Keskuse kaupluste kogukäive langes 2018. aastal 3% võrra, mille üheks põhjuseks võib lugeda *Tax Free* käivate üldist langust Narvas ning kogu Eestis.

Fama Keskuse kaupluste 2018.a. kogumüügist moodustas *Tax Free* müükide osakaal 10%. Keskuse kaupluste osakaal kokku kogu Narva linna kaupluste *Tax Free* müügist moodustas jätkuvalt 31% ehk 3,4 mln eurot.

2018.a. lisandusid keskuse kaupluste valikusse Valnes lukupood, Trendy Bags, Juustukuningad, Sidonas ja Mora. 2019.a. avavad Fama Keskuses poed Denim Dream Outlet, LaGioia, Evelatus ja teeninduspunkti Salva Kindlustus.

Fama Keskuses töötab ligi 400 inimest. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üürnikele ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Keskus teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini. Fama Keskus on iga-aastaselt tõhustanud enda energiasäästlikkust. Seda nii kaasajastatud tehnosüsteemide osas, kui ka valgustite üleminekul kaasaegsele ja ökonoomsele tehnoloogiale.

Viimased aastad on olnud kaubandusele edukad, kuigi 2018.a oli juba näha mõningaid märke tõusutsükli pöördumisest. Seda küll eelkõige Tallinnas, kus konkurents kaubanduskeskuste turul on väga tugev. 2018.a jätkus tugev majandus- ja kiire palgakasv. See tõi endaga kaasa jätkuva jaekaubandusettevõtete müügitulu suurenemise, kuid kasvunumbrid olid mõnevõrra oodatust madalamad. Erasektoris lisandunud vahendid ei jõua enam suuremas osas jaekaubandusse vaid liiguvad ka teistesse valdkondadesse, mis on kokkuvõttes loogiline. Palkade kasv, kõrge tööhõive määr ja madalad intressimäärad on siiski jätkuvalt vesi jaekaubandusettevõtete ja seeläbi ka kaubanduskeskuste vesikile. 2019-2020.a majanduskasvu prognoos lisab samuti kindlustunnet.

Astri Grupi IT ettevõtte Astri Internet OÜ juhtimisel ja FAMA Invest OÜ osalusel täiendati oluliselt Astri.ee e-keskuse funktsionaalsust (otsing) ja värvati juurde uusi partnereid. Aasta lõpuks oli Astri.ee keskkonnaga liitunud 279 partnerit, võrreldes 2017. aasta 160 partneriga. Seoses Astri Grupi uue brändi loomisega, sai kogu veebikeskkond uue näo. Valmis täiesti uus majajuht nii mobiili, veebi kui ka keskuses asuvatesse kioskitesse, mis teeb navigeerimise oluliselt lihtsamaks. Iseteenindusse tekkis partneritele mitu uut olulist võimalust, mis vähendas keskuse töömahtu ning parendas andmete liikumise kiirust ja kvaliteeti.

Fama Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2019. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2018	2017
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	45,5	44,1
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	58,7	56,2
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	54,1	52,8
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	45,9	47,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,7	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	802 899	602 973	
Nõuded ja ettemaksed	211 355	165 216	2
Kokku käibevarad	1 014 254	768 189	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	416 016	408 274	2
Kinnisvarainvesteeringud	28 455 189	28 408 573	4
Materiaalsed põhivarad	323 179	278 525	5
Kokku põhivarad	29 194 384	29 095 372	
Kokku varad	30 208 638	29 863 561	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	640 502	13 239 233	7
Võlad ja ettemaksed	791 349	566 165	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 431 851	13 805 398	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 202 578	88 185	7
Võlad ja ettemaksed	234 130	210 971	8
Kokku pikaajalised kohustised	12 436 708	299 156	
Kokku kohustised	13 868 559	14 104 554	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 282 600	2 282 600	
Kohustuslik reservkapital	228 260	228 260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 548 147	12 030 636	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 281 072	1 217 511	
Kokku omakapital	16 340 079	15 759 007	
Kokku kohustised ja omakapital	30 208 638	29 863 561	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 816 630	2 759 698	10
Muud äritulud	45 448	6 797	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-214 237	-235 765	
Mitmesugused tegevuskulud	-575 773	-549 908	
Tööjõukulud	-158 015	-134 871	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-149 611	-136 444	5
Muud ärikulud	-109 880	-157 850	13
Ärikasum (kahjum)	1 654 562	1 551 657	
Intressitulud	8 446	7 850	
Intressikulud	-208 219	-216 996	
Muud finantstulud ja -kulud	-13 252	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 441 537	1 342 511	
Tulumaks	-160 465	-125 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 281 072	1 217 511	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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 eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

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 aritulud"/"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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuliseeritud 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	4 - 5 aastat
Inventar, 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 kajastab kapitalirenti bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglasest väärtuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood. Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasest 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. 2018. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2017. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 01. jaanuarist 2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 2019. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on ettevõtte maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2018 korrigeeritud ettevõtte tulumaksu kohustist ja

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	184 771	184 771	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	220 918	220 918	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-36 147	-36 147	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	921	921	0	0	9
Muud nõuded	437 388	21 372	416 016	0	3
Laenunõuded	416 016	0	416 016	0	
Intressinõuded	21 314	21 314	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	4 291	4 291	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 291	4 291	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	627 371	211 355	416 016	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	148 389	148 389	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	198 889	198 889	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-50 500	-50 500	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	899	899	0	0	9
Muud nõuded	421 232	12 958	408 274	0	3
Laenunõuded	408 274	0	408 274	0	
Intressinõuded	12 900	12 900	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	2 970	2 970	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 646	2 646	0	0	
Muud makstud ettemaksed	324	324	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	573 490	165 216	408 274	0	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	416 016	0	416 016	0			
Mitmed ettevõtjad	416 016	0	416 016	0	2,0%	EUR	2021-2022
Intressinõuded	21 314	21 314	0	0			
Mitmed ettevõtjad	21 314	21 314	0	0		EUR	2019
Viitlaekumised	58	58	0	0			
Muu nõue	58	58	0	0		EUR	2019
Kokku muud nõuded	437 388	21 372	416 016	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	408 274	0	408 274	0			
Mitmed ettevõtjad	408 274	0	408 274	0	2,0%	EUR	2021-2022
Intressinõuded	12 900	12 900	0	0			
Mitmed ettevõtjad	12 900	12 900	0	0		EUR	2018
Viitlaekumised	58	58	0	0		EUR	2018
Muu nõue	58	58	0	0			
Kokku muud nõuded	421 232	12 958	408 274	0			

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	28 261 925
Ostud ja parendused	303 214
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-156 566
31.12.2017	28 408 573
Ostud ja parendused	194 606
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-147 990
31.12.2018	28 455 189

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 716 214	2 658 944
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	214 237	235 765

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016							
Soetusmaksumus	259 560	52 522	312 082	437 503	6 378	6 378	755 963
Akumuleeritud kulum	-101 054	-42 962	-144 016	-231 685	0		-375 701
Jääkmaksumus	158 506	9 560	168 066	205 818	6 378	6 378	380 262
Ostud ja parendused	0	0	0	20 329	15 441	15 441	35 770
Muud ostud ja parendused	0	0	0	20 329	15 441	15 441	35 770
Amortisatsioonikulu	-47 865	-4 976	-52 841	-83 603	0	0	-136 444
Ümberliigitamised	0	0	0	5 315	-5 315	-5 315	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	5 315	-5 315	-5 315	0
Muud muutused	0	0	0	0	-1 063	-1 063	-1 063
31.12.2017							
Soetusmaksumus	259 560	28 943	288 503	412 455	15 441	15 441	716 399
Akumuleeritud kulum	-148 919	-24 359	-173 278	-264 596	0	0	-437 874
Jääkmaksumus	110 641	4 584	115 225	147 859	15 441	15 441	278 525
Ostud ja parendused	185 904	0	185 904	4 444	8 999	8 999	199 347
Muud ostud ja parendused	185 904	0	185 904	4 444	8 999	8 999	199 347
Amortisatsioonikulu	-68 825	-3 937	-72 762	-76 849	0	0	-149 611
Müügid	-2 508	0	-2 508	0	0	0	-2 508
Ümberliigitamised	12 867	0	12 867	0	-15 441	-15 441	-2 574
Ümberliigitamised ettemaksetest	12 867	0	12 867	0	-12 867	-12 867	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	-2 574	-2 574	-2 574
31.12.2018							
Soetusmaksumus	354 448	15 747	370 195	382 086	8 999	8 999	761 280
Akumuleeritud kulum	-116 369	-15 100	-131 469	-306 632	0	0	-438 101
Jääkmaksumus	238 079	647	238 726	75 454	8 999	8 999	323 179

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	31 667	0
Transpordi- vahendid	31 667	0
Kokku	31 667	0

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	12 556	4 594	7 962	0	6 kuu Euribor+1,55%	EUR	15.04.2020
Swedbank Liising AS	102 309	17 323	84 986	0	6 kuu Euribor+1,69%	EUR	15.03.2023
SEB Liising AS	30 253	8 620	21 633	0	6 kuu Eurobor+1,7%	EUR	24.01.2021
SEB Liising AS	24 226	10 281	13 945	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	24.04.2021
SEB Liising AS	59 653	11 795	47 858	0	6 kuu Euribor+1,7%	EUR	24.11.2023
Telia Eesti AS	1 484	1 484	0	0		EUR	20.12.2019
Kapitalirendikohustised kokku	230 481	54 097	176 384	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	17 088	4 532	12 556	0	6 kuu Euribor+1,55%	EUR	15.04.2020
SEB Liising AS	29 810	10 144	19 666	0	1 kuu Euribor+1,6%	EUR	24.01.2019
SEB Liising AS	38 726	8 473	30 253	0	6 kuu Eurobor+1,7%	EUR	24.01.2021
SEB Liising AS	34 355	10 129	24 226	0	6 kuu Euribor+1,75%	EUR	24.04.2021
Telia Eesti AS	2 970	1 486	1 484	0		EUR	20.12.2019
Kapitalirendikohustised kokku	122 949	34 764	88 185	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	238 078	110 640
Muud materiaalsed põhivarad	1 287	2 573
Kokku	239 365	113 213

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraettevõtja	25 000	25 000			EUR	31.12.2019	
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	12 587 599	561 405	12 026 194	0	EUR	25.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	12 587 599	561 405	12 026 194	0			
Kapitalirendikohustised kokku	230 481	54 097	176 384	0			6
Laenukohustised kokku	12 843 080	640 502	12 202 578	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraettevõtja	25 000	25 000			EUR	31.12.2018	
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	13 179 469	13 179 469	0	0	EUR	25.06.2018	
Pikaajalised laenud kokku	13 179 469	13 179 469	0	0			
Kapitalirendikohustised kokku	122 949	34 764	88 185	0			6
Laenukohustised kokku	13 327 418	13 239 233	88 185	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2018.a. 28 244 078 eurot, seisuga 31.12.2017.a. oli panditud varade maksumus 28 159 332 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	138 692	138 692	0	0	
Võlad töövõtjatele	11 839	11 839	0	0	
Maksuvõlad	142 832	142 832	0	0	9
Muud võlad	494 615	494 615	0	0	
Intressivõlad	27 354	27 354	0	0	
Dividendivõlad	450 000	450 000	0	0	
Muud viitvõlad	17 261	17 261	0	0	
Saadud ettemaksed	237 501	3 371	159 567	74 563	
Muud saadud ettemaksed	237 501	3 371	159 567	74 563	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 025 479	791 349	159 567	74 563	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	123 686	123 686	0	0	
Võlad töövõtjatele	10 749	10 749	0	0	
Maksuvõlad	130 993	130 993	0	0	9
Muud võlad	298 471	298 471	0	0	
Intressivõlad	30 102	30 102	0	0	
Dividendivõlad	250 000	250 000	0	0	
Muud viitvõlad	18 369	18 369	0	0	
Saadud ettemaksed	213 237	2 266	168 424	42 547	
Tulevaste perioodide tulud	2 266	2 266	0	0	
Muud saadud ettemaksed	210 971	0	168 424	42 547	
Kokku võlad ja ettemaksed	777 136	566 165	168 424	42 547	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	97 965	0	87 500
Käibemaks	0	34 294	0	34 015
Üksikisiku tulumaks	0	2 281	0	2 256
Erisoodustuse tulumaks	0	607	0	291
Sotsiaalmaks	0	7 072	0	6 351
Kohustuslik kogumispension	0	305	0	301
Töötuskindlustusmaksed	0	308	0	279
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	0	13	0
Ettemaksukonto jääk	908		886	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	921	142 832	899	130 993

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 816 630	2 759 698
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 816 630	2 759 698
Kokku müügitulu	2 816 630	2 759 698
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 716 214	2 658 944
Turundusteenused	98 095	98 378
Muud äritegevust abistavad tegevused	1 150	1 371
Muud teenused	1 171	1 005
Kokku müügitulu	2 816 630	2 759 698

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	29 158	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 375	4 114
Palgatoetus	1 212	2 555
Muud	3 703	128
Kokku muud äritulud	45 448	6 797

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	112 102	97 006
Sotsiaalmaksud	45 913	37 865
Kokku tööjõukulud	158 015	134 871
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	8

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	109 880	156 566
Muud	0	1 284
Kokku muud ärikulud	109 880	157 850

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 063 375	10 598 518
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 765 844	2 649 629
Kokku tingimuslikud kohustised	13 829 219	13 248 147

Maksimaalne võimalik dividendide summa ja tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt on arvestatud maksumääraga 20/80 dividendide netosummast.

Fama Invest OÜ garantii andjana garanteerib summas 4 000 000 eurot ettevõtja laenu, mille tagastamise lõpptähtaeg saabub 25.03.2021.a. Kehtib ka garantiikiri summas kuni 21 112 eurot tähtajaga 31.05.2019.a.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	437 479	32 640	421 451	34 493

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad					
Mitmed ettevõttjad	7 742	0	2%	EUR	2021-2022

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad					
Mitmed ettevõttjad	136 768	51 100	2%	EUR	2021-2022
Mitmed ettevõttjad					

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	199 266	1 624	191 386	1 237

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	29 508	23 176

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2019

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	22.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud FAMA Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu 50106

23.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	23.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 548 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 281 072
Kokku	13 829 219
Jaotamine	
Dividendideks	780 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 049 219
Kokku	13 829 219

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 548 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 281 072
Kokku	13 829 219
Jaotamine	
Dividendideks	780 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 049 219
Kokku	13 829 219

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2716214	96.43%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	98095	3.48%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
E-posti aadress	astri@astri.ee
Veebilehe aadress	www.fama.ee