

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: FAMA Invest OÜ

registrikood: 11135542

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihthumber: 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 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kapitalirent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

FAMA Invest OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad lisaks Fama Keskusele ka Astri keskus Narvas, Lõunakeskus Tartus, Pärnu Keskus Pärnus ning Balti Jaama Turg, DEPOO ja Keskurg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 17 miljonit inimest jättes keskustes ja turgudel tegutsevatesse äridesse ligi 230 miljonit eurot.

2021.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 vabaajakeskus – FAMA Keskus.

FAMA Keskuse brutopind koos 0-korrusel asuva 120-kohalise autoparklaga on 28 600 m², keskuse suletud netopind on sellest 24 500 m² ja üüripind 20 200 m². Parkimiskohti on kokku 385.

Keskuses tegutseb üle 75 üürniku. Ankurüürnikuks on RIMI Hüpermarket. Teisteks suuremateks üürnikeks Jysk Linnen Furniture OÜ, kes täiendab FAMA Keskuse kodu- ja sisustuskaupade valikut kauplusega JYSK; Optimera Estonia AS, kes tegutseb Ehituse ABC kaubamärgi all; Rademar AS; Sportland Eesti AS; OnOff Eesti AS ning Swedbank AS, kelle Ida-Virumaa peakontor asub Fama Keskuses. Keskuse kolmandal korrusel tegutseb juba 14 aastat edukalt Virumaa moodsaim spordiklubi MyFitness.

FAMA Invest OÜ eesmärgiks on hoida keskuse üüripinnad täidetuna tugevate üürnike ja tuntud kaubamärkidega. Välja on arenenud tugeva kontseptsiooni ja turupositsiooniga keskus, mis on jätkuvalt hea ja stabiilne keskkond äritegevuseks üürnikele, samuti meeldiv koht klientidele ostudeks ja vaba aja veetmiseks.

COVID-19 pandeemia jättis aruandeaastal FAMA Keskuse tegevusele olulise jälje. Kaubanduskeskused olid 2021.a kevadel valitsuse otsusega 2 kuud suuremas osas suletud. Suvel ja sügisel olukord küll taastus, kuid ei olnud siiski võrreldav pandeemiaeelse perioodiga.

2021.a. külastas FAMA Keskust kokku 2,8 mln külastajat, mis on 6% väiksem number võrreldes varasema aastaga. Samal ajal suurenes FAMA keskuse kaupluste kogukäive 8% võrra.

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.

Inimtegevusest tingitud kliimamuutused on meie põlvkonna suurimaid probleeme, mille lahendamiseks on ettevõtetele oluline roll. Astri grupp on valinud 3 tegevusvaldkonda, mis katavad pea kogu Grupi ettevõtmiste ahela:

1. Hooned ja energeetika.
2. Transport ja linnaruum.
3. Ringmajandus ja vastutustundlik tarbimine.

FAMA keskus tarbis 2021. aastal ja jätkab ka edaspidi sertifitseeritud roheline elektri tarbimisega. Keskuse energiakulu hoiab kontrolli all Enerbrain-i hooneautomaatika süsteem, täielikult on üle mindud led-valgustitele.

Grupi energiasäästu- ja roheteemadele keskendunud Roheline Astri OÜ juhtimisel rajas FAMA Keskus 2020. aastal hoone katusele 50 kW päikesepargi. Aruandeaastal jätkusid investeeringud taastuenergia suunas ning 2022. aastal valmib keskuse katusel ca 150 kW päikesepark.

Vaatamata pandeemiast tingitud keerulistele oludele jätkas FAMA Invest OÜ keskuse arendust ja investeeris aruandeaastal märkimisväärse summa. Ehitati välja nelja toitlustuskohaga toidutänav, tõstes keskuse söögikohtade valiku uuele tasemele. Investeering kaasaegsetesse toitlustuspindadesse muudab keskuse veelgi atraktiivsemaks.

Aruandeaastal kasvas Eesti sisemajanduse koguprodukt 8,3%. Võrreldes 2019. aastaga oli kasv 5,2% ületades seega pandeemiaeelse taseme. Märkimisväärse tõusu põhjuseks oli kriisi jooksul vabanenud tootmissisendite kiire uuesti kasutuselevõtt. Sarnaselt muu maailmaga, toetas Eesti majanduskasvu tugev nõudlus, mida peegeldab eratarbimise kiire kasv. Võrreldes teiste riikidega on Eestis olnud sisenõudluse, eeskätt jaemüügi, taastumine kriisist kiirem, sest Eestis on viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangud olnud suhteliselt leebed ja ettevõtted on olemasolevate piirangutega hästi toime tulnud. Majanduskasvu pärssivad pakkumispoolsed piirangud, st tooraine kättesaadavus.

Kaubandus on kogu pandeemia ajal Eestis võrdlemisi hästi vastu pidanud ja jaemüük suhteliselt kiiresti kasvanud. Keskmise brutokuupalk tõusis 2021. aastal 6,9%. Palgakasv taastus pärast 2020. aasta aeglustumist pandeemiaeelsele tasemele. Palgad kasvasid inflatsioonist kiiremini, mis 2022. aastal ei pruugi sarnaselt jätkuda.

Osa majandusharudest ei ole kriisist taastunud, kuid suures osas majanduses valitseb kõrgkonjunktuur ja kiire hinnatõus. Toorme- ja energiahindade kasvust alanud inflatsioon ei jää Euroopas siiski lühiajaliseks nagu 2021.a lõpus arvati vaid jääb pikamaks ajaks majandust saatma.

Koroonaviirusest esile kutsutud kriis mõjutab oluliselt ka FAMA Invest OÜ tegevusi ja kajastub negatiivselt 2021. aasta finantsaruannetes. Hindame, et Covid-19 kriisi mõju ettevõtte tulemustele jääb siiski lühiajaliseks.

FAMA Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2022. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2021	2020
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	52,8	-6,1
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	59,1	6,2
Omakapitali määär (%)	Omakapital / koguaktivad	58,5	55,4
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	41,5	44,6
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,7	0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	805 963	664 636	
Nõuded ja ettemaksed	342 138	197 570	2
Kokku käibevarad	1 148 101	862 206	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	375 010	375 010	2
Kinnisvarainvesteeringud	28 904 316	28 663 554	4
Materiaalsed põhivarad	290 396	196 757	3
Immateriaalsed põhivarad	26 400	36 000	
Kokku põhivarad	29 596 122	29 271 321	
Kokku varad	30 744 223	30 133 527	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	684 965	672 721	6
Võlad ja ettemaksed	863 887	1 248 473	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 548 852	1 921 194	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 971 279	11 296 714	6
Võlad ja ettemaksed	237 520	228 654	7
Kokku pikaajalised kohustised	11 208 799	11 525 368	
Kokku kohustised	12 757 651	13 446 562	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 282 600	2 282 600	
Kohustuslik reservkapital	228 260	228 260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 176 105	14 316 288	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 299 607	-140 183	
Kokku omakapital	17 986 572	16 686 965	
Kokku kohustised ja omakapital	30 744 223	30 133 527	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 461 965	2 314 133	10
Muud äritulud	141 025	27 162	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-240 211	-209 028	
Mitmesugused tegevuskulud	-601 514	-556 671	
Tööjõukulud	-194 623	-192 670	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-110 361	-119 774	
Muud ärikulud	-508	-1 120 567	13
Ärikasum (kahjum)	1 455 773	142 585	
Intressitulud	7 949	7 657	
Intressikulud	-190 956	-194 245	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-250	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 272 766	-44 253	
Tulumaks	26 841	-95 930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 299 607	-140 183	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 iga 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, mitmetagastatavatest 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 arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikkusest elueast.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtja poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ja vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edasi kajastatakse vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes vara eeldatavast 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
Muu immateriaalne põhivara (bränd)	5 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 õiglases väärtuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) 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 maksmisele 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 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. 2021. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2020. 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. 2022. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2019 - 2021) jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2021 korrigeeritud ettevõtte tulumaksu kohustist ja tulumaksu kulu.

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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	289 385	289 385	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	343 629	343 629	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-54 244	-54 244	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	367	367	0	0	9
Laenunõuded	375 010	0	375 010	0	
Muud nõuded	42 606	42 606	0	0	
Intressinõuded	42 548	42 548	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	9 780	9 780	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 780	9 780	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	717 148	342 138	375 010	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	157 708	157 708	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	188 669	188 669	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 961	-30 961	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17	0	0	9
Laenunõuded	375 010	0	375 010	0	
Muud nõuded	34 999	34 999	0	0	
Intressinõuded	34 941	34 941	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	4 846	4 846	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 846	4 846	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	572 580	197 570	375 010	0	

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	452 641	15 747	468 388	358 878	0	827 266
Akumuleeritud kulum	-205 746	-15 747	-221 493	-341 908	0	-563 401
Jääkmaksumus	246 895	0	246 895	16 970	0	263 865
Ostud ja parendused	31 034	0	31 034	4 193	7 839	43 066
Muud ostud ja parendused	31 034	0	31 034	4 193	7 839	43 066
Amortisatsioonikulu	-95 132	0	-95 132	-15 042	0	-110 174
31.12.2020						
Soetusmaksumus	483 675	3 832	487 507	340 850	7 839	836 196
Akumuleeritud kulum	-300 878	-3 832	-304 710	-334 729	0	-639 439
Jääkmaksumus	182 797	0	182 797	6 121	7 839	196 757
Ostud ja parendused	165 722	0	165 722	30 402	25 409	221 533
Muud ostud ja parendused	165 722	0	165 722	30 402	25 409	221 533
Amortisatsioonikulu	-94 723	0	-94 723	-6 038	0	-100 761
Müügid (jääkmaksumuses)	-25 826	0	-25 826	0	0	-25 826
Ümberliigitamised	6 532	0	6 532	0	-6 532	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	6 532	0	6 532	0	-6 532	0
Muud muutused	0	0	0	0	-1 307	-1 307
31.12.2021						
Soetusmaksumus	522 105	3 832	525 937	303 076	25 409	854 422
Akumuleeritud kulum	-287 603	-3 832	-291 435	-272 591	0	-564 026
Jääkmaksumus	234 502	0	234 502	30 485	25 409	290 396

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	75 833	0
Transpordivahendid	75 833	0
Kokku	75 833	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	29 169 436
Ostud ja parendused	614 685
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 120 567
31.12.2020	28 663 554
Ostud ja parendused	168 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	72 262
31.12.2021	28 904 316

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 368 121	2 227 431
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	240 211	209 028

Ettevõtte kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal aruandepäeval nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod. Majandusaastal on kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt.

Hindamisel on kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:

üüritulu aastas 2 644 748 eurot;

kasvumäär 1%;

vakantsus 4%.

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Swedbank Liising AS	130 572	34 036	96 536	0	EUR	2022-2026
SEB Liising AS	112 416	35 630	76 786	0	EUR	2023-2026
Kapitalirendikohustised kokku	242 988	69 666	173 322	0		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Swedbank Liising AS	72 779	19 427	53 352	0	EUR	2022-2023
SEB Liising AS	129 815	59 960	69 855	0	EUR	2021-2024
Kapitalirendikohustised kokku	202 594	79 387	123 207	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	234 502	182 797
Kokku	234 502	182 797

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	11 383 256	615 299	10 767 957	0	EUR	25.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	11 383 256	615 299	10 767 957	0			
Kapitalirendikohustised kokku	242 988	69 666	173 322	0			5
Muud laenukohustised							
Eraettevõtjad	30 000	0	30 000	0	EUR	29.09.2023	
Muud laenukohustised kokku	30 000		30 000				
Laenukohustised kokku	11 656 244	684 965	10 971 279	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	11 736 841	593 334	11 143 507	0	EUR	25.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	11 736 841	593 334	11 143 507	0			
Kapitalirendikohustised kokku	202 594	79 387	123 207	0			5
Muud laenukohustised							
Eraettevõtte	30 000	0	30 000	0	EUR	29.09.2023	
Muud laenukohustised kokku	30 000	0	30 000	0			
Laenukohustised kokku	11 969 435	672 721	11 296 714	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2021.a. 28 693 205 eurot, seisuga 31.12.2020.a. oli panditud varade maksumus 28 452 443 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	254 873	254 873	0	0	
Võlad töövõtjatele	15 428	15 428	0	0	
Maksuvõlad	112 258	112 258	0	0	9
Muud võlad	477 699	477 699	0	0	
Intressivõlad	23 534	23 534	0	0	
Dividendivõlad	388 333	388 333	0	0	
Muud viitvõlad	65 832	65 832	0	0	
Saadud ettemaksed	241 149	3 629	222 453	15 067	
Muud saadud ettemaksed	241 149	3 629	222 453	15 067	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 101 407	863 887	222 453	15 067	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	141 642	141 642	0	0	
Võlad töövõtjatele	13 670	13 670	0	0	
Maksuvõlad	226 404	226 404	0	0	9
Muud võlad	855 035	855 035	0	0	
Intressivõlad	22 995	22 995	0	0	
Dividendivõlad	788 333	788 333	0	0	
Muud viitvõlad	43 707	43 707	0	0	
Saadud ettemaksed	240 376	11 722	173 685	54 969	
Muud saadud ettemaksed	240 376	11 722	173 685	54 969	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 477 127	1 248 473	173 685	54 969	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 411 711	11 340 884
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 064 001	2 835 221
Kokku tingimuslikud kohustised	15 475 712	14 176 105

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	63 217	0	155 174
Käibemaks	0	34 026	0	33 144
Üksikisiku tulumaks	0	4 010	0	6 640
Erisoodustuse tulumaks	0	614	0	17 916
Sotsiaalmaks	0	9 544	0	11 148
Kohustuslik kogumispension	0	379	0	312
Töötuskindlustusmaksed	0	468	0	402
Maamaks	0	0	0	1 668
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	0	13	0
Ettemaksukonto jääk	354		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	367	112 258	17	226 404

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 461 965	2 314 133
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 461 965	2 314 133
Kokku müügitulu	2 461 965	2 314 133
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 368 121	2 227 431
Turundusteenused	93 477	84 045
Muud äritegevust abistavad tegevused	367	2 657
Kokku müügitulu	2 461 965	2 314 133

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	50 007	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	72 262	0
Tulu sihtfinantseerimisest	0	13 272
Trahvid, viivised ja hüvitised	17 786	13 025
Muud	970	865
Kokku muud äritulud	141 025	27 162

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	136 810	135 553
Sotsiaalmaksud	57 813	57 117
Kokku tööjõukulud	194 623	192 670
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	7

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 120 567
Trahvid, viivised ja hüvitised	508	0
Kokku muud ärikulud	508	1 120 567

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 155	35 211
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 155	35 211
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 343	24 399
Kokku võlad ja ettemaksed	23 343	24 399

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	375 010	0	0	375 010	7 625
Kokku antud laenud	375 010	0	0	375 010	7 625

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	375 010	0	0	375 010	7 604
Kokku antud laenud	375 010	0	0	375 010	7 604

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30 000	0	30 000	154
Kokku laenukohustised	0	30 000	0	30 000	154

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	0	0	30 000	600
Kokku laenukohustised	30 000	0	0	30 000	600

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 438	155 704	0	148 989
Kokku ostetud	4 438	155 704	0	148 989

ANTUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2021	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 000 000	4 000 000
Kokku antud garantiid/tagatised	4 000 000	4 000 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	40 380	32 652

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2022

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	25.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud FAMA Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 arvamus. 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste 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 märkimisväärsed kahtlused 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 arvamus. 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

Auditorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, Tartu 50107

25.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	25.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 176 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 299 607
Kokku	15 475 712
Jaotamine	
Dividendideks	311 667
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 164 045
Kokku	15 475 712

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 176 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 299 607
Kokku	15 475 712
Jaotamine	
Dividendideks	311 667
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 164 045
Kokku	15 475 712

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2368121	96.19%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	93477	3.80%	Ei

Sidevahendid

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