

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: FAMA Invest OÜ

registrikood: 11135542

tänava nimi, maja number: Lääneringtee 39

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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 20,5 miljonit inimest.

2022.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 ligi 80 üüri- ja haldamisteenust. Ankurüüriks on RIMI Hüpermarket. Teisteks suuremateks üüriks 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 15 aastat edukalt Virumaa moodsaim spordiklubi MyFitness.

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

2020. aastal alanud COVID-19 pandeemia järelmõjud ulatusid aruandeaasta esimesse kvartalis, mil kehtis veel covid-passi nõue ning paljude keskuse üüri- ja haldamisteenuste tegevus oli häiritud (todukohad, spordiklubi). See avaldus madalamas külastatavuse numbris ning ka keskuse tulupool oli kerge surve all. Aprillist siiski olukord taastus ning külastatavus jõudis tavapärasele tasemele. 2022.a oli esimene tagasilöökideta tegevusaasta peale 2020-2021 covid-perioodi. Seda iseloomustavad kasvanud külastatavus ja üüri- ja haldamisteenuste käibed.

2022.a. külastas FAMA Keskust kokku 2,95 mln külastajat, mis on 7% suurem number võrreldes varasema aastaga. Fama keskuse kaupluste kogukäive suurenes 22% võrra.

Fama Keskuses töötab ligi 400 inimest. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üüriks ja 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 aruandeaastal sertifitseeritud rohelist elektrienergiat. 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 esimese 50 kW päikesepargi. Aruandeaastal jätkusid investeeringud taastuvenergia suunas ning hoone katusel valmis 150 kW päikesepark, mis alustas toodangu andmist juunis 2022.

Aruandeaasta kevadel vahetas FAMA Invest OÜ osaliselt välja keskuse jahutusseadmed. Uus jahutussüsteem on kaasaegne ja märgatavalt energiasäästlikum.

2022. aastaase jäi mitmete uute poodide avamine: Tamec Trade, SAX & Rõivad, MnogoKnig raamatupood. Lisaks võib välja tuua Spordiklubi MyFitness laienemise, Hesburgeri uuenduskuuri ning Swedbank-i poolt alustatud ulatusliku ümberehituse.

Fama Invest OÜ refinantseeris 2023.a märtsis pangalaenu uue 5 aastase tähtajaga laenuga. Sellega on ettevõtte laenukohustused aastani 2028. hästi struktureeritud ning refinantseerimisriskid kaetud. Ettevõtte ei kasuta finantsinstrumente intressiriskide maandamiseks ja ei plaani seda ka lähiaastal teha. Ettevõtte tulu- ja kulubaas on mõlemad 100% euros, st valuutarisk puudub.

Statistikaameti esialgsetel andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) aruandeaastal 1,3%. 2022.a IV kvartalit eraldi vaadates süvenes langus veelgi ning võrreldes 2021.a sama perioodiga langes SKP 4,1%. See annab alust arvata, et 2023.a I poolaastal majanduslangus jätkub ning kogu aasta SKP võib tulla negatiivse määrgiga.

Jaekaubandusettevõtete müügitulu suurenes aruandeaastal kokku 2% võrra. Aasta lõppes siiski nukramates toonides - detsembri kuu sama näitaja oli -7%. Ka 2023.a jaanuaris jätkus müügitulu langus püsivhindades samal tasemel -7%. Kõrge inflatsioon, kasvanud energiahinnad ja baasintressimäärad avaldavad otsest mõju lõpptarbija ostukäitumisele. Seda ei leevenda ka 2022. aasta keskmise brutokuupalga tõus ligi 9%.

2022.a veebruaris puhkenud sõda Ukrainas ei mõjutanud Fama Invest OÜ tegevusi aruandeaastal.

FAMA Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2023. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2022	2021
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	57,0	52,8
Ärimentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	68,2	59,1
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	61,2	58,5
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	38,8	41,5
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,1	0,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	535 863	805 963	
Nõuded ja ettemaksed	307 762	342 138	2
Kokku käibevarad	843 625	1 148 101	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	375 010	375 010	2
Kinnisvarainvesteeringud	29 628 701	28 904 316	4
Materiaalsed põhivarad	344 207	290 396	5
Immateriaalsed põhivarad	16 800	26 400	
Kokku põhivarad	30 364 718	29 596 122	
Kokku varad	31 208 343	30 744 223	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 872 106	684 965	6
Võlad ja ettemaksed	709 016	863 887	8
Kokku lühiajalised kohustised	11 581 122	1 548 852	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	277 248	10 971 279	6
Võlad ja ettemaksed	240 755	237 520	8
Kokku pikaajalised kohustised	518 003	11 208 799	
Kokku kohustised	12 099 125	12 757 651	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 282 600	2 282 600	
Kohustuslik reservkapital	228 260	228 260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 064 045	14 176 105	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 534 313	1 299 607	
Kokku omakapital	19 109 218	17 986 572	
Kokku kohustised ja omakapital	31 208 343	30 744 223	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 694 852	2 461 965	10
Muud äritulud	448 297	141 025	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-282 954	-240 211	
Mitmesugused tegevuskulud	-657 063	-601 514	
Tööjõukulud	-215 868	-194 623	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-150 498	-110 361	
Muud ärikulud	-9	-508	
Ärikasum (kahjum)	1 836 757	1 455 773	
Intressitulud	9 171	7 949	
Intressikulud	-211 218	-190 956	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 634 710	1 272 766	
Tulumaks	-100 397	26 841	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 534 313	1 299 607	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2022. 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.

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2022. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2021. 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. 2023. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2020 - 2022) jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2022 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	239 809	239 809	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	295 329	295 329	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-55 520	-55 520	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	371	371	0	0	3
Laenunõuded	375 010	0	375 010	0	
Muud nõuded	50 246	50 246	0	0	
Intressinõuded	50 188	50 188	0	0	
Viitlaekumised	58	58	0	0	
Ettemaksed	17 336	17 336	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	17 336	17 336	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	682 772	307 762	375 010	0	

	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	3
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	90 116	0	63 217
Käibemaks	0	24 784	0	34 026
Üksikisiku tulumaks	0	5 726	0	4 010
Erisoodustuse tulumaks	0	972	0	614
Sotsiaalmaks	0	12 239	0	9 544
Kohustuslik kogumispension	0	466	0	379
Töötuskindlustusmaksed	0	589	0	468
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	0	13	0
Ettemaksukonto jääk	358		354	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	371	134 892	367	112 258

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	28 663 554
Ostud ja parendused	168 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	72 262
31.12.2021	28 904 316
Ostud ja parendused	292 276
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	432 109
31.12.2022	29 628 701

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 580 899	2 368 121
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	282 954	240 211

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 2 729 400 eurot;

kasvumäär 1%;

vakantsus 4%.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
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
Ostud ja parendused	190 572	0	190 572	1 300	7 072	198 944
Muud ostud ja parendused	190 572	0	190 572	1 300	7 072	198 944
Amortisatsioonikulu	-130 081	0	-130 081	-10 817	0	-140 898
Ümberliigitamised	21 174	0	21 174	0	-25 409	-4 235
Ümberliigitamised ettemaksetest	21 174	0	21 174	0	-21 174	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	-4 235	-4 235
31.12.2022						
Soetusmaksumus	701 768	0	701 768	299 394	7 072	1 008 234
Akumuleeritud kulum	-385 601	0	-385 601	-278 426	0	-664 027
Jääkmaksumus	316 167	0	316 167	20 968	7 072	344 207

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	5 000	75 833
Transpordivahendid	5 000	75 833
Kokku	5 000	75 833

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	10 767 957	10 767 957	0	0	EUR	25.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	10 767 957	10 767 957	0	0			
Kapitalirendikohustised kokku	339 197	104 149	235 048	0			7
Muud laenukohustised							
Eraettevõtja	42 200	0	42 200	0	EUR	29.09.2025	
Muud laenukohustised kokku	42 200	0	42 200	0			
Laenukohustised kokku	11 149 354	10 872 106	277 248	0			

	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			7
Muud laenukohustised							
Eraettevõtjad	30 000	0	30 000	0	EUR	29.09.2023	
Muud laenukohustised kokku	30 000	0	30 000	0			
Laenukohustised kokku	11 656 244	684 965	10 971 279	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2022.a. 29 417 590 eurot, seisuga 31.12.2021.a. oli panditud varade maksumus 28 693 205 eurot.

Swedbank AS laen on 2023.a. märtsis refinantseeritud, tagastamise lõpptähtaeg on 25.04.2028.a.

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Swedbank Liising AS	96 536	43 895	52 641	0	EUR	2023-2026
SEB Liising AS	242 661	60 254	182 407	0	EUR	2023-2026
Kapitalirendikohustised kokku	339 197	104 149	235 048	0		

	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		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	316 167	234 502
Kokku	316 167	234 502

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	213 437	213 437	0	0	
Võlad töövõtjatele	18 223	18 223	0	0	
Maksuvõlad	134 892	134 892	0	0	3
Muud võlad	336 225	336 225	0	0	
Intressivõlad	29 173	29 173	0	0	
Dividendivõlad	250 000	250 000	0	0	
Muud viitvõlad	57 052	57 052	0	0	
Saadud ettemaksed	246 994	6 239	194 634	46 121	
Muud saadud ettemaksed	246 994	6 239	194 634	46 121	
Kokku võlad ja ettemaksed	949 771	709 016	194 634	46 121	

	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	3
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	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 306 593	12 411 711
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 291 765	3 064 001
Kokku tingimuslikud kohustised	16 598 358	15 475 712

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 694 852	2 461 965
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 694 852	2 461 965
Kokku müügitulu	2 694 852	2 461 965
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 580 899	2 368 121
Turundusteenused	113 638	93 477
Muud äritegevust abistavad tegevused	315	367
Kokku müügitulu	2 694 852	2 461 965

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalse põhivarade müügist	5 000	50 007
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	432 109	72 262
Trahvid, viivised ja hüvitised	8 567	17 786
Muud	2 621	970
Kokku muud äritulud	448 297	141 025

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	151 809	136 810
Sotsiaalmaksud	64 059	57 813
Kokku tööjõukulud	215 868	194 623
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 224	43 155
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 224	43 155
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 059	23 343
Kokku võlad ja ettemaksed	27 059	23 343

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	375 010	375 010
Kokku nõuded ja ettemaksed	375 010	375 010
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 200	30 000
Kokku laenukohustised	42 200	30 000

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

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	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	31.12.2020	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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	12 200	0	42 200	831
Kokku laenukohustised	30 000	12 200	0	42 200	831

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 170	233 282	4 438	155 704
Kokku ostetud	15 170	233 282	4 438	155 704

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	37 022	40 380

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2023

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	17.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FAMA Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud FAMA Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestuseksptertide 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 arvamusale.

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 auditiprotseduure 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, 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 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 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri 51, Tartu 50107

17.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	17.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 064 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 534 313
Kokku	16 598 358
Jaotamine	
Dividendideks	550 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 048 358
Kokku	16 598 358

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 064 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 534 313
Kokku	16 598 358
Jaotamine	
Dividendideks	550 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 048 358
Kokku	16 598 358

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2580899	95.77%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	113638	4.22%	Ei

Sidevahendid

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