

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: FAMA Invest OÜ

registrikood: 11135542

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Lääneringtee 39

postisihthnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Kapitalirent	13
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	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 Muud ärikulud	16
Lisa 14 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 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 21 miljonit inimest.

2023.a. jätkas FAMA Invest OÜ tegevust oma põhitegevusalal, milleks on 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 600m², keskuse suletud netopind on sellest 24 500m² ja üüripind 20 300m². Parkimiskohti on kokku 385.

Keskuses tegutseb ligi 80 üüriku. Ankurüürikuks on RIMI Hüpermarket. Teisteks suuremateks üürikuks 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 16 aastat edukalt Virumaa moodsaim spordiklubi MyFitness.

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

FAMA Keskuse külastatavus ja üüriku käive jäid aruandeaastal praktiliselt samaks, mis 2022.a. Kuni 2020. aastal alanud covid-pandeemiani, andsid FAMA Keskuse külastatavusele olulist tuge Venemaalt saabunud turistid ja piiriäärased elanikud. Covidiga ja 2022. aastal alanud Ukraina sõjaga seoses on nende hulk kahanenud nulli lähedale ning Narva kaubandus saab loota vaid kohalikele elanikele ja siseturistidele. 2023.a. külastas FAMA Keskust kokku 2,9 mln külastajat. Keskuse vakantsus jäi 1% piiridesse.

Fama Keskus on läbi üüriku töökohaks ligi 400 inimesele. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üüriku ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Keskus teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini.

Inimtegevustest 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 jätkab panustamist energiasäästuga seotud teemadele - 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 50kW päikesepargi. Aruandeaastal jätkusid investeringud taastuvenergia suunas ning hoone katusel valmis 160kW päikesepark, mis osaliselt andis toodangut juba 2022.a, kuid saavutas täisvõimsuse 2023.a. 2024.a on plaanis leida täiendavaid energiasäästu tegevusi ning lisada elektriautode laadijaid.

Kuna majanduses on olukord keeruline, 2023.a rekordtaseme saavutanud EURIBOR mõjub ettevõtte rahavoogudele negatiivselt, siis aruandeaastal FAMA Keskus ulatuslikke ehitusi ette ei võtnud. Sellegipoolest teostati vajalikud investeringud, et keskuse tase püsiks jätkuvalt ajakohane ning ehitati ümber üüriku liikumistega seotult üüripindu.

2023. aastal avati keskuses Longo kasutatud autode müügisalong, Omniva uue kontseptsiooniga postkontor, Douglase kosmeetikapood ja Barbershopi ilusalong. Lisaks võib välja tuua Sportlandi ümberkujundamise Sportland Outletiks ning Swedbanki Ida-Virumaa peakontori ulatuslike ümberehitustööde lõpetamise.

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

Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) langes aruandeaastal 3%. Tegemist oli juba teise järjestikuse negatiivse aastaga. Rahapoliitika karmistamise mõju avaldub majandusele reeglina viitajaga. Seetõttu on tõenäoline, et 2024. aasta ei tule euroala ega Eesti majanduses eelnevast parem ning ees ootab pigem seisak. Käesolevaks aastaks prognoositakse majanduslanguse jätkumist, küll tagasihoidlikumas tempos. Lootused on aasta teisele poolele, kus võiks toimuda teatav majanduse elavnemine.

Seni ei ole majanduslangus ulatuslikku tööpuuduse kasvu kaasa toonud. Tõenäoliselt 2024. aastal tendents siiski süveneb ja tööpuudus tõuseb. Tarbijahinna indeks (THI) suurenes aruandeaastal 9,2%. Keskmise palga kasv, mis oli samas suurusjärgus, kompenseeris kuigivõrd elukalliduse tõusu. Samas Ida-Virumaa keskmine palk on ligi 21% riigi keskmisest madalam ja inimesed on tundlikumad negatiivsetele muutustele.

Jaekaubandusettevõtete müügitulu püsihindades vähenes aruandeaastal 8% võrra. Kahanemine on toimunud juba 2022.a. teisest poolest. Ka 2024.a jaanuaris jätkus müügitulu langus pea samal tasemel -7%. Kõrge inflatsioon ja väga kõrged baasintressimäärad avaldavad otsest mõju lõpptarbija ostukäitumisele ja seda ei leevenda ka keskmise brutokuuplaga tõus.

Viimased aastad on olnud kinnisvarasektorile sh kaubanduskeskustele keerulised: covid, energiahindade kriis, mis pani aluse inflatsiooni kasvule, euroala baasintresside kiire tõus ja võrdlemisi pikk majanduslangus. On siiski märke, et oleme põhja saavutanud ja aasta teises pooles võiks näha majanduses väikest elavnemist. Prognoositav baasintresside alanemine toob leevendust rahavoogudele. Majandustsükli nõrkus ei tekita uut nõudlust üüripindadele ja Astri Grupi ettevõtete fookus 2024. aastal on pigem üüritulu säilitamisel kui kasvatamisel.

FAMA Invest OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks 2024. aastal on jätkuvalt ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	-75,1	57,0
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	-37,3	68,2
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	51,2	61,2
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	48,8	38,8
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,5	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	540 039	535 863	
Nõuded ja ettemaksed	317 099	307 762	2
Varud	31 947	0	
Kokku käibevarad	889 085	843 625	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	375 010	375 010	2
Kinnisvarainvesteeringud	27 256 629	29 628 701	3
Materiaalsed põhivarad	485 481	344 207	4
Immateriaalsed põhivarad	7 200	16 800	
Kokku põhivarad	28 124 320	30 364 718	
Kokku varad	29 013 405	31 208 343	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	595 859	10 872 106	5
Võlad ja ettemaksed	1 114 489	709 016	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 710 348	11 581 122	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 191 619	277 248	5
Võlad ja ettemaksed	253 340	240 755	8
Kokku pikaajalised kohustised	12 444 959	518 003	
Kokku kohustised	14 155 307	12 099 125	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 282 600	2 282 600	
Kohustuslik reservkapital	228 260	228 260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 448 358	15 064 045	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 101 120	1 534 313	
Kokku omakapital	14 858 098	19 109 218	
Kokku kohustised ja omakapital	29 013 405	31 208 343	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 797 182	2 694 852	10
Muud äritulud	5 788	448 297	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-286 889	-282 954	
Mitmesugused tegevuskulud	-657 129	-657 063	
Tööjõukulud	-251 995	-215 868	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-160 598	-150 498	
Muud ärikulud	-2 488 394	-9	13
Ärikasum (kahjum)	-1 042 035	1 836 757	
Intressitulud	16 853	9 171	
Intressikulud	-615 599	-211 218	
Muud finantstulud ja -kulud	-12 665	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 653 446	1 634 710	
Tulumaks	-447 674	-100 397	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 101 120	1 534 313	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FAMA Invest 2023. 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 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 iga bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud aritlused"/"Muud ärikulud". Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust. Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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. Rendimaksud 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 kasutusrendimaksud 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. 2023. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2022. 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 (2021 - 2023) jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2023 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)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	245 082	245 082	0	
Ostjatelt laekumata arved	292 082	292 082	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-47 000	-47 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	117	117	0	7
Laenunõuded	375 010	0	375 010	
Muud nõuded	58 387	58 387	0	
Intressinõuded	58 329	58 329	0	
Viitlaekumised	58	58	0	
Ettemaksed	13 513	13 513	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 367	13 367	0	
Muud makstud ettemaksed	146	146	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	692 109	317 099	375 010	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	239 809	239 809	0	
Ostjatelt laekumata arved	295 329	295 329	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-55 520	-55 520	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	371	371	0	7
Laenunõuded	375 010	0	375 010	
Muud nõuded	50 246	50 246	0	
Intressinõuded	50 188	50 188	0	
Viitlaekumised	58	58	0	
Ettemaksed	17 336	17 336	0	
Tulevaste perioodide kulud	17 336	17 336	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	682 772	307 762	375 010	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	28 904 316
Ostud ja parendused	292 276
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	432 109
31.12.2022	29 628 701
Ostud ja parendused	113 770
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 485 842
31.12.2023	27 256 629

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 681 713	2 580 899
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	286 889	282 954

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. Aruandeaastal ja ka võrdlusperioodil on kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt.

Aruandeaastal on hindamisel kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:

üüritulu aastas 2 766 080 eurot;
diskontomäär 9,17%;
vakantsus 2%.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			Ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	279 570	0	279 570	13 881	0	293 451
Muud ostud ja parendused	279 570	0	279 570	13 881	0	293 451
Amortisatsioonikulu	-140 253	0	-140 253	-10 745	0	-150 998
Ümberliigitamised	5 893	0	5 893	0	-7 072	-1 179
Ümberliigitamised ettemaksetest	5 893	0	5 893	0	-5 893	0
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	-1 179	-1 179
31.12.2023						
Soetusmaksumus	987 231	0	987 231	313 275	0	1 300 506
Akumuleeritud kulum	-525 854	0	-525 854	-289 171	0	-815 025
Jääkmaksumus	461 377	0	461 377	24 104	0	485 481

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	5 000
Transpordivahendid	0	5 000
Kokku	0	5 000

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	12 249 300	506 868	11 742 432	0	EUR	25.04.2028	
Pikaajalised laenud kokku	12 249 300	506 868	11 742 432				
Kapitalirendikohustised kokku	495 978	88 991	406 987	0			6
Muud laenukohustised							
Eraettevõtja	42 200	0	42 200	0	EUR	29.09.2025	
Muud laenukohustised kokku	42 200		42 200				
Laenukohustised kokku	12 787 478	595 859	12 191 619	0			

	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			6
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			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2023.a. 27 045 518 eurot, seisuga 31.12.2022.a. oli panditud varade maksumus 29 417 590 eurot.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	122 091	29 254	92 837	0	EUR	2026-2027	
SEB Liising AS	373 887	59 737	314 150	0	EUR	2024-2028	
Kapitalirendikohustised kokku	495 978	88 991	406 987	0			5

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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			5

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	461 377	316 167
Kokku	461 377	316 167

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	122 675	0	90 116
Käibemaks	0	22 086	0	24 784
Üksikisiku tulumaks	0	7 161	0	5 726
Erisoodustuse tulumaks	0	1 526	0	972
Sotsiaalmaks	0	14 623	0	12 239
Kohustuslik kogumispension	0	514	0	466
Töötuskindlustusmaksed	0	701	0	589
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	0	13	0
Ettemaksukonto jääk	104		358	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	117	169 286	371	134 892

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	236 955	236 955	0	0	
Võlad töövõtjatele	19 718	19 718	0	0	
Maksuvõlad	169 286	169 286	0	0	7
Muud võlad	687 996	687 996	0	0	
Intressivõlad	34 950	34 950	0	0	
Dividendivõlad	600 000	600 000	0	0	
Muud viitvõlad	53 046	53 046	0	0	
Saadud ettemaksed	253 874	534	207 981	45 359	
Muud saadud ettemaksed	253 874	534	207 981	45 359	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 367 829	1 114 489	207 981	45 359	

	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	7
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	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 877 790	13 306 593
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 469 448	3 291 765
Kokku tingimuslikud kohustised	12 347 238	16 598 358

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 797 182	2 694 852
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 797 182	2 694 852
Kokku müügitulu	2 797 182	2 694 852
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenused	2 681 713	2 580 899
Turundustasud	115 004	113 638
Muud äritegevust abistavad tegevused	465	315
Kokku müügitulu	2 797 182	2 694 852

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	5 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	432 109
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 505	8 567
Muud	3 283	2 621
Kokku muud äritulud	5 788	448 297

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	177 334	151 809
Sotsiaalmaksud	74 661	64 059
Kokku tööjõukulud	251 995	215 868
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 485 842	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 552	0
Muud	0	9
Kokku muud ärikulud	2 488 394	9

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 222	50 224
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 222	50 224
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 386	27 059
Kokku võlad ja ettemaksed	32 386	27 059

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
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	42 200
Kokku laenukohustised	42 200	42 200

ANTUD LAENUD	31.12.2021	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	375 010	7 604
Kokku antud laenud	375 010	375 010	7 604

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	375 010	375 010	7 604
Kokku antud laenud	375 010	375 010	7 604

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	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	42 200	831
Kokku laenukohustised	30 000	12 200	42 200	831

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 200	0	42 200	844
Kokku laenukohustised	42 200	0	42 200	844

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 479	201 392	15 170	233 282
Kokku ostetud	56 479	201 392	15 170	233 282

ANTUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2023	31.12.2022
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		
	2023	2022
Arvestatud tasu	43 864	37 022

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2024

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	06.06.2024

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 31.12.2023 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 31.12.2023 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 arvestuseksperptide 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 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 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 arvamuse 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri 51, Tartu 50107

07.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

FAMA Invest OÜ (registrikood: 11135542) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	07.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 448 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 101 120
Kokku	12 347 238
Jaotamine	
Dividendideks	1 700 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 647 238
Kokku	12 347 238

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 448 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 101 120
Kokku	12 347 238
Jaotamine	
Dividendideks	1 700 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 647 238
Kokku	12 347 238

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2681713	95.87%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	115004	4.11%	Ei