

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Fond Control OÜ

registrikood: 11610724

tänava/talu nimi, Tornimäe tn

maja ja korteri number: 7-K32

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10145

e-posti address: info@ere.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 12 Laenukohustised	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Intressitulud	18
Lisa 20 Intressikulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Ettevõttest

Fond Control OÜ ja temaga ühte kontserni kuuluvate ettevõtete tegevus hõlmab kinnisvaraarendust, kinnisvara pikaajalist rendile andmist jm kinnisvaraga seotud teenuseid. Ettevõtte Fond Control OÜ on registreeritud 16.03.2009 ning on seega Eesti kinnisvaraturul esindatud juba kaheksa aastat. Tegu on ettevõttega, mille põhitegevus on kinnisvara ost, renoveerimine, müük, samuti investeeringud pikaajalist üüritulu teenivasse kinnisvarasse. Ettevõtte missioon on võimaldada inimestel osta eluase taskukohase hinnaga.

Personal

Aruandeaastal oli ettevõttes tööl keskmiselt kuus inimest. Ettevõttes Fond Control OÜ leitakse, et organisatsiooni edu põhineb eelkõige meeskonnal. Pöörame suurt tähelepanu oma meeskonna harmoonilisele kasvule ja arengule. Juhtkonna üks peamisi ülesandeid on tuua ettevõttesse kogenud spetsialiste.

Investeeringud ja finantstulemused

2016 aastal lõpetas ettevõtte 2014.a. kesklinnas soetatud korterelamu rekonstrueerimist ning alustas selle korterite müümist. Lisaks müüdi kesklinna lähedal Kalamajas asuv üüritulu toonud hoone. Uusi investeeringuid 2016.a. jooksul kinnisvarasse ei ole tehtud.

Pikaajaliste üüripindade objektid on olnud tootlikud ning stabiilse üürivooga – ettevõtte on tegutsenud üüripindadega väga efektiivselt.

Turu kasvades on ettevõtte Fond Control OÜ laienenud ning tugevdanud oma tegevust ja turuosa. 2016. aastal kasvas bilansimaht 1,6 korda. Kõik eespool toodu viitab sellele, et ettevõtte on kasvufaasis ja areneb pidevalt.

Materiaalsesse ja immateriaalsesse põhivarasse investeeris Fond Control OÜ 2016. aasta jooksul 10 tuhat eurot.

<u>Finantsnäitajad</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Müügitulu kasv	-92.98	502,48
Puhasrentaablus	14.02	0,05
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.40	0,37
ROA	0.23	0,02
ROE	55.15	5,31

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (2016. aasta müügitulu-2015. aasta müügitulu)/2015.aasta müügitulu*100%

Puhasrentaablus=puhaskasum/müügitulu*100%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%)=puhaskasum/varad x 100%

ROE (%)=puhaskasum/omakapital kokku x 100%

Eesmärgid

Ettevõtte 2017. aasta eesmärkideks on kasvatada kinnisvara arendustegevuse portfelli ning rahavooportfelli. Tähtis on suurendada turuosa just arendustegevuse vallas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	70 441	24 090	
Finantsinvesteeringud	335 000	0	2
Nõuded ja ettemaksud	979 116	1 109 512	3
Varud	11 177	10 799	
Kokku käibevarad	1 395 734	1 144 401	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	187 500	187 500	6
Finantsinvesteeringud	463 000	94 520	8
Nõuded ja ettemaksud	2 500 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	893 400	1 960 439	9
Materiaalsed põhivarad	15 253	17 024	10
Immateriaalsed põhivarad	34 884	32 809	11
Kokku põhivarad	4 094 037	2 292 292	
Kokku varad	5 489 771	3 436 693	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 442 561	2 987 800	12
Võlad ja ettemaksud	24 046	57 004	13
Kokku lühiajalised kohustised	3 466 607	3 044 804	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 000 000	381 500	12
Kokku pikaajalised kohustised	2 000 000	381 500	
Kokku kohustised	5 466 607	3 426 304	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 577	7 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 775	552	
Kokku omakapital	23 164	10 389	
Kokku kohustised ja omakapital	5 489 771	3 436 693	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	91 127	1 297 548	14
Muud äritulud	112 225	544 573	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 044	-1 255 422	16
Mitmesugused tegevuskulud	-107 044	-114 796	17
Tööjõukulud	-87 292	-93 451	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 044	-8 461	10,11
Muud ärikulud	-843	0	
Ärikasum (kahjum)	-29 915	369 991	
Intressitulud	310 557	129 694	19
Intressikulud	-594 355	-499 133	20
Muud finantstulud ja -kulud	326 488	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 775	552	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 775	552	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fond Control 31.12.2016.aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eeesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalise deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks võetud finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Pikaajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum või kahjum on netosummana kajastatud kasumiaruandes perioodikuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Fond Control OÜ ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet tulenevalt raamatupidamise seaduse § 29 lg 2.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (näiteks materjali maksumus, tööliste palgad jne) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (näiteks tootmiseadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad jne). Püsivaid tootmise üldkuluid jagatakse toodete soetusmaksumusele lähtudes normaalsest tootmismahust. Juhul kui ettevõtte töötab alakoormusega, kujuneb tootmise üldkulude summa ühe tooteühiku kohta suuremaks. «Normaalset» üldkulude hulka ületav osa üldkuludest kajastatakse sellisel juhul kohe perioodikuluna ning seda ei lisata toote soetusmaksumusele. Varude arvestamisel kasutatakse keskmine soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/ tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 350 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 350 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Bilansis on kajastatud põhivarana kajastatud immateriaalne põhivara, mille amortisatsioonimäär aastas on 10%.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 350 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	5 aastat
Muu mareriaalne põhivara	5 aastat
Arvutitarkvara	10 aastat

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Kohustused, mille maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajaliste kohustustena. Bilansis on kajastatud materiaalselt fikseeritavad teadaolevad kohustuse

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või

millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel objektide viisi.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on:

- Tütarettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	0	0
Muud	335 000	335 000
31.12.2016	335 000	335 000
Kajastatud õiglasel väärtuses	335 000	335 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 114	6 114		
Ostjatelt laekumata arved	6 114	6 114		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 754	4 754		5
Muud nõuded	3 467 548	967 548	2 500 000	4
Laenuõuded	3 200 000	700 000	2 500 000	
Intressinõuded	267 548	267 548		
Ettemaksed	700	700		
Muud makstud ettemaksed	700	700		
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 479 116	979 116	2 500 000	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 403	2 403		
Ostjatelt laekumata arved	2 403	2 403		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0		5
Muud nõuded	1 106 529	1 106 529		4
Laenuõuded	862 400	862 400		
Intressinõuded	244 129	244 129		
Ettemaksed	580	580		
Muud makstud ettemaksed	580	580		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 109 512	1 109 512		

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	3 200 000	700 000	2 500 000			
Juriidilised isikud	3 200 000	700 000	2 500 000	16%-24%	Euro	2017-2019
Intressinõuded	267 548	267 548				
Kokku muud nõuded	3 467 548	967 548	2 500 000			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	862 400	862 400				
Juriidilised isikud	862 400	862 400		20%	Euro	2016
Intressinõuded	244 129	244 129				
Kokku muud nõuded	1 106 529	1 106 529				

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		2 120		3 202
Sotsiaalmaks		2 314		1 733
Kohustuslik kogumispension		130		97
Töötuskindlustusmaksed		156		116
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	66		0	
Ettemaksukonto jääk	4 688		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 754	4 720		5 148

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	187 500	187 500
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	187 500	187 500

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12370653	Quaestus Proprium OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
Quaestus Proprium OÜ	187 500	187 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	187 500	187 500

Fond Control OÜ ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet tulenevalt raamatupidamise seaduse § 29 lg 2.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	32 780	32 780
Soetamine	61 740	61 740
31.12.2015	94 520	94 520
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	94 520	94 520
Soetamine	369 030	369 030
Müük müügihinnas või lunastamine	-550	-550
31.12.2016	463 000	463 000

Pikaajaliste finantsinvesteeringute alla kuuluvad 31.12.2016 seisuga:
Eesti Arengu Hoiu-laenuühingu osa summas 463 000 eurot (1 häääl)

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	132 800
Ostud ja parendused	729 819
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	544 022
Müügid	-31 800
Ümberklassifitseerimised	585 598
31.12.2015	1 960 439
Ostud ja parendused	6 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	59 300
Müügid	-1 132 339
31.12.2016	893 400

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	72 152	31 248
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 184 500	31 800

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	20 544	20 544	6 104	26 648
Akumuleeritud kulum	-5 825	-5 825	-1 216	-7 041
Jääkmaksumus	14 719	14 719	4 888	19 607
Ostud ja parendused	2 118	2 118	136	2 254
Amortisatsioonikulu	-3 690	-3 690	-1 147	-4 837
31.12.2015				
Soetusmaksumus	22 662	22 662	6 240	28 902
Akumuleeritud kulum	-9 515	-9 515	-2 363	-11 878
Jääkmaksumus	13 147	13 147	3 877	17 024
Ostud ja parendused	0	0	4 156	4 156
Amortisatsioonikulu	-4 004	-4 004	-1 923	-5 927
31.12.2016				
Soetusmaksumus	22 662	22 662	10 396	33 058
Akumuleeritud kulum	-13 519	-13 519	-4 286	-17 805
Jääkmaksumus	9 143	9 143	6 110	15 253

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	28 944	28 944
Akumuleeritud kulum	-1 377	-1 377
Jääkmaksumus	27 567	27 567
Ostud ja parendused	8 866	8 866
Amortisatsioonikulu	-3 624	-3 624
31.12.2015		
Soetusmaksumus	37 810	37 810
Akumuleeritud kulum	-5 001	-5 001
Jääkmaksumus	32 809	32 809
Ostud ja parendused	6 192	6 192
Amortisatsioonikulu	-4 117	-4 117
31.12.2016		
Soetusmaksumus	44 002	44 002
Akumuleeritud kulum	-9 118	-9 118
Jääkmaksumus	34 884	34 884

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidilised isikud	3 405 000	3 405 000			12%-14%	Euro	2017
Füüsilised isikud	37 561	37 561			8%	Euro	2017
Lühiajalised laenud kokku	3 442 561	3 442 561					
Pikaajalised laenud							
Juriidilised isikud	2 000 000		2 000 000		12%	Euro	2019
Pikaajalised laenud kokku	2 000 000		2 000 000				
Laenukohustised kokku	5 442 561	3 442 561	2 000 000				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidilised isikud	2 455 900	2 116 400	339 500		10%-19%	Euro	2016,2017
Füüsilised isikud	913 400	871 400	42 000		11%-15%	Euro	2016,2017
Pikaajalised laenud kokku	3 369 300	2 987 800	381 500				
Laenukohustised kokku	3 369 300	2 987 800	381 500				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	893 400	1 960 439
Kokku	893 400	1 960 439

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 718	7 718	
Võlad töövõtjatele	4 305	4 305	
Maksuvõlad	4 720	4 720	5
Muud võlad	1 696	1 696	
Intressivõlad	253	253	
Muud viitvõlad	1 443	1 443	
Saadud ettemaksed	5 607	5 607	
Muud saadud ettemaksed	5 607	5 607	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 046	24 046	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 287	3 287	
Võlad töövõtjatele	6 892	6 892	
Maksuvõlad	5 148	5 148	5
Muud võlad	34 155	34 155	
Intressivõlad	29 750	29 750	
Muud viitvõlad	4 405	4 405	
Saadud ettemaksed	7 522	7 522	
Muud saadud ettemaksed	7 522	7 522	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 004	57 004	

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	91 127	1 297 548
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	91 127	1 297 548
Kokku müügitulu	91 127	1 297 548
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201)	72 152	31 248
Büroohaldus (EMTAK 82111)	18 975	0
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 68311)	0	14 300
Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68101)	0	1 252 000
Kokku müügitulu	91 127	1 297 548

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	52 161	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	59 300	544 022
Muud	764	551
Kokku muud äritulud	112 225	544 573

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-1 161 168
Energia	0	-6 539
Elektrienergia	0	-6 539
Alltöövõtutööd	-13 247	-61 497
Maarent	-1 490	-742
Lepingutasu, notaritasu, riigiloiv	-11 432	-24 103
Muud	-1 875	-1 373
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 044	-1 255 422

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-7 408	-8 711
Mitmesugused bürookulud	-7 165	-7 508
Koolituskulud	-503	-1 355
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 134	-204
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-3 036	0
Õigusabiteenused	-36 427	-38 204
Reklaamikulud	-16 762	-24 296
Telefoni-ja interneti kulud	-3 409	-4 688
Autokulud	-924	-560
Konsultatsiooni-ja audiitorteenused	-23 078	-20 196
Infoteenused	-5 934	-7 799
Muud	-1 264	-1 275
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-107 044	-114 796

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-65 281	-69 754
Sotsiaalmaksud	-21 529	-23 200
Pensionikulu	-482	-497
Kokku tööjõukulud	-87 292	-93 451
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	8

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	310 557	129 694
Kokku intressitulud	310 557	129 694

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-594 355	-499 133
Kokku intressikulud	-594 355	-499 133

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	0	35 200	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 469 748	5 405 433	1 071 328	1 900 850

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juriidilised isikud	2 623 200	285 600			16%-24%	Euro	2017-2019
Juriidilised isikud			5 595 000	2 069 400	12%-14%	Euro	2017-2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juriidilised isikud	437 800	475 485			16%-20%	Euro	2016
Juriidilised isikud			2 911 000	1 500 000	12%-14%	Euro	2016

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	350	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 541	1 107 000	540	547 191

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
Arvestatud tasu	5 038	6 412

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2017

Fond Control OÜ (registrikood: 11610724) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAKSIM SOROKIN	Juhatuse liige	02.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Fond Control OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Fond Control OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Fond Control OÜ bilanssis 31.12.2016 seisuga on kajastatud lühiajaline finantsinvesteering summas 335 000 eurot. Nimetatud investeering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Meie poolt kasutatavad muud ülevaatuses protseduurid ei võimaldanud meil hinnata, kas ülalkirjeldatud finantsinvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31. detsember 2016 on vähemalt võrdne selle bilansilise väärtusega. Juhul kui ülalviidatud finantsinvesteeringu õiglase väärtus osutuks madalamaks kui bilansiline maksumus, tuleks finantsinvesteering alla hinnata, mille tulemusel väheneksid ettevõtte käibevarad, omakapital ja aruandeaasta kasum vastava allahindluse summa võrra.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Fond Control OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Fond Control OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Aleksi Kisseljov

Vandeaudiitori number 585
Lahendused Pluss KV OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 190
Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317
03.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Fond Control OÜ (registrikood: 11610724) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	03.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 775
Kokku	20 352

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 775
Kokku	20 352

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	72152	79.18%	Jah
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	18975	20.82%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maksim Sorokin	38211090325	Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@ere.ee