

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Fond Control OÜ

registrikood: 11610724

tänavatänu nimi: Tornimäe tn

maja ja korteri number: 7-K32

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: info@ere.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Tulumaks	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	18

Tegevusaruanne

Ettevõtte

Ettevõtte Fond Control OÜ on juba 5 aastat esindatud Eesti kinnisvaraturul ning on registreeritud 16.03.2009.a.

Tema põhitegevus on kinnisvara ost, renoveerimine, müük, samuti pikaajalised investeeringud kinnisvarasse, mille eesmärk on passiivne tulu.

Meie ettevõtte missioon on võimaldada inimestel osta endale eluase taskukohase hinnaga.

Meil on hea meel teatada, et 2013.aastal on meie organisatsioon edukaima kinnisvarafirma juba teist aastat järjest esikohal ajalehe Äripäeva koostatud edetabelis.

Me palvisime ka sel aastal Gaselle ettevõtte tunnistuse kiiremini kasvavaid ettevõtteid Eestis.

Personnel

Ettevõttes Fond Control OÜ leitakse, et organisatsioon võlgneb oma edu suure osas oma meeskonnale. Juhtkonna üks peamisi ülesandeid on tuua ettevõttesse kõige kogenenumaid spetsialiste. Me pöörame suurt tähelepanu oma meeskonna harmoonilisele kasvule ja arengule. Me oleme tänulikud, et meie meeskond on omavahel väga tihedalt seotud ja sõbralik kollektiiv.

Meie hea meeskonnatöö põhineb kolmel olulisel aspektil:

Kogemus

Sihikindlus

Innovatiivsus

Meie organisatsioonis on iga inimene oma kohal ja tegeleb oma töövaldkonnaga. Me anname igale töötajale võimaluse isiklikuks arenguks ja kasvuks.

Investeeringud ja finantstulemused

2013. aastal tegi ettevõtte Fond Control OÜ pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid kokku summas 129 311 eurot. Osteti Tallinna südames ja vanalinna piiril asuvad luksuskorterid. Kõnealune kinnisvara on antud üürile ja toob passiivset tulu.

2013.aastal jagas ettevõtte Fond Control OÜ oma tegevuse kahe temaga seotud ettevõtte vahel. Neil ettevõtetel on samad omanikud ja juhatuse liikmed. Kuni aastani 2013 osteti kogu kinnisvara Fond Control OÜ nimel. Aastal 2013 otsustati kasvava töömahu tõttu iga kinnisvara arendusprojekt vormistada ettevõttega Fond Control OÜ seotud ettevõtete nimele. 2013.aastal investeeris Fond Control OÜ vahendeid kinnisvarasse, mille omanikuks ta on, ja temaga seotud ettevõtete kinnisvaraobjektidesse.

Turu kasvades on ettevõtte Fond Control OÜ laienenud ning tugevdanud oma tegevust ja turuosa. 2013. aastal kasvas bilansimaht 2,5 korda. Põhivarade maht suurenes 10 korda. Kõik eespool toodu viitab sellele, et ettevõtte on kasvufaasis ja areneb pidevalt edasi.

Eesmärgid

Ettevõtte Fond Control OÜ peamine eesmärk järgmisel majandusaastal on suurendada oma turuosa kinnisvaraturul, samuti pikaajalisi investeeringuid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	65 893	80 330	
Nõuded ja ettemaksed	1 811 009	601 210	2
Varud	61 744	167 872	3
Kokku käibevara	1 938 646	849 412	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	71 807	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	129 311	0	5
Materiaalne põhivara	6 967	641	6
Kokku põhivara	208 085	641	
Kokku varad	2 146 731	850 053	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 780 067	486 010	7
Võlad ja ettemaksed	42 944	11 941	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 823 011	497 951	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	316 350	77 000	7
Kokku pikaajalised kohustused	316 350	77 000	
Kokku kohustused	2 139 361	574 951	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 290	111 679	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 268	160 611	
Kokku omakapital	7 370	275 102	
Kokku kohustused ja omakapital	2 146 731	850 053	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	389 395	734 203	9
Muud äritulud	1 800	1 223	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-143 355	-500 447	11
Mitmesugused tegevuskulud	-84 870	-24 368	12
Tööjõukulud	-55 912	0	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 032	-639	6
Muud ärikulud	-37 715	-50	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	68 311	209 922	
Intressikulud	-230 237	-59 163	15
Muud finantstulud ja -kulud	235 966	9 852	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 040	160 611	
Tulumaks	-71 772	0	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 268	160 611	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	68 311	209 922	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 032	639	6
Muud korrigeerimised	27 685	0	5
Kokku korrigeerimised	28 717	639	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	88 024	-96 803	2
Varude muutus	106 129	-9 992	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	22 272	487	8
Laekunud intressid	5	0	
Kokku rahavood äritegevusest	313 458	104 253	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 358	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-156 996	0	5
Antud laenud	-2 332 642	-497 713	2
Antud laenude tagasimaksed	1 185 385	9 700	
Laekunud intressid	13 664	3 158	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 297 947	-484 855	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 166 072	746 660	7
Saadud laenude tagasimaksed	-632 393	-374 633	
Makstud intressid	-221 506	-56 714	
Makstud dividendid	-270 000	0	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-71 772	0	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	970 401	315 313	
Kokku rahavood	-14 088	-65 289	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80 330	145 619	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 088	-65 289	
Valuutakursside muutuste mõju	-349	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	65 893	80 330	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556		111 935	114 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)			160 611	160 611
Muutused reservides		256	-256	0
31.12.2012	2 556	256	272 290	275 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 268	2 268
Makstud dividendid			-270 000	-270 000
31.12.2013	2 556	256	4 558	7 370

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fond Control 31.12.2013.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eestis Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 -kohustused

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

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

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 nüüdsväärtuseni. 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 otsesid toodetega seotud kulutusi (näiteks materjali maksumus, tööliste palgad jne) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (näiteks tootmiseseadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad jne). Püsivaid tootmise üldkulud 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 350 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5-10 aastat

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, 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 kohustused

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 arvestusprintsibi alusel objektide viisi.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi. Nii kasumiaruandes kui lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta, on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summadena.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

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:

- 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 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 302	2 302		
Ostjatelt laekumata arved	2 302	2 302		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 327	6 327		4
Muud nõuded	1 874 037	1 802 230	71 807	
Laenunõuded	1 644 970	1 580 566	64 404	
Intressinõuded	229 067	221 664	7 403	
Ettemaksed	150	150		
Muud makstud ettemaksed	150	150		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 882 816	1 811 009	71 807	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	96 803	96 803		
Ostjatelt laekumata arved	96 803	96 803		
Muud nõuded	504 407	504 407		
Laenunõuded	497 713	497 713		
Intressinõuded	6 694	6 694		
Kokku nõuded ja ettemaksed	601 210	601 210		

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	61 744	167 872
Kokku varud	61 744	167 872

Osa varudest on kajastatud neto-realiseerimis väärtuses, mis on soetusmaksumusest kõrgem.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		4 300	852
Sotsiaalmaks		1 705	
Kohustuslik kogumispension		91	
Töötuskindlustusmaksed		118	
Ettemaksukonto jääk	6 327		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 327	6 214	852

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Ostud ja parendused	156 996
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-27 685
31.12.2013	129 311

	2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 840	

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011				
Soetusmaksumus	2 556	2 556		2 556
Akumuleeritud kulum	-1 276	-1 276		-1 276
Jääkmaksumus	1 280	1 280		1 280
Amortisatsioonikulu	-639	-639		-639
31.12.2012				
Soetusmaksumus	2 556	2 556		2 556
Akumuleeritud kulum	-1 915	-1 915		-1 915
Jääkmaksumus	641	641		641
Ostud ja parendused	4 359	4 359	2 999	7 358
Amortisatsioonikulu	-832	-832	-200	-1 032
31.12.2013				
Soetusmaksumus	6 914	6 914	2 999	9 913
Akumuleeritud kulum	-2 746	-2 746	-200	-2 946
Jääkmaksumus	4 168	4 168	2 799	6 967

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidilised isikud	745 200	612 200	133 000		12%-20%	Euro	2015
Füüsilised isikud	1 351 217	1 167 867	183 350		13%-16%	Euro	2015
Pikaajalised laenud kokku	2 096 417	1 780 067	316 350				
Laenukohustused kokku	2 096 417	1 780 067	316 350				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidilised isikud	270 247	270 247			20%	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	270 247	270 247					
Pikaajalised laenud							
Füüsilised isikud	292 763	215 763	77 000		16%	EUR	2014-2015
Pikaajalised laenud kokku	292 763	215 763	77 000				
Laenukohustused kokku	563 010	486 010	77 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Muud varad	191 055	167 872
Kokku	191 055	167 872

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 598	3 598			
Võlad töövõtjatele	7 196	7 196			
Maksuvõlad	6 214	6 214			4
Muud võlad	21 708	21 708			
Intressivõlad	15 657	15 657			
Muud viitvõlad	6 051	6 051			
Saadud ettemaksed	4 228	4 228			
Muud saadud ettemaksed	4 228	4 228			
Kokku võlad ja ettemaksed	42 944	42 944			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 163	4 163			
Maksuvõlad	852	852			4
Muud võlad	6 926	6 926			
Intressivõlad	6 926	6 926			
Kokku võlad ja ettemaksed	11 941	11 941			

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	389 395	734 203
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	389 395	734 203
Kokku müügitulu	389 395	734 203
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 68311)	387 555	734 203
Kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201)	1 840	0
Kokku müügitulu	389 395	734 203

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 800	1 092
Muud	0	131
Kokku muud äritulud	1 800	1 223

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-62 518	-317 303
Energia	-261	-2 963
Elektrienergia	-261	-2 963
Alltöövõtutööd	-64 677	-157 620
Maarent	-949	-379
Lepingutasu, notaritasu, riigiloiv	-3 712	-13 142
Muud	-11 238	-9 040
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-143 355	-500 447

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-21 366	-3 295
Koolituskulud	-1 166	0
Raamatupidamis- ja õigusabi teenused	-33 427	-9 692
Reklaamikulud	-19 160	-6 751
Telefoni- ja interneti kulud	-7 344	-3 800
Autokulud	-1 248	-562
Muud	-1 159	-268
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-84 870	-24 368

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-41 609	0
Sotsiaalmaksud	-13 973	0
Pensionikulu	-330	0
Kokku tööjõukulud	-55 912	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	0

2013.aasta jooksul töötas OÜ-s Fond Control neli inimest, kelle töötasu koos puhkusetasudega moodustas 32975 eurot. OÜ Fond Control kaks juhatuse liiget, kes aruandeaastal said tasu, mis moodustas 8634 eurot, soodustusi ei tehtud.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-27 685	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-10 030	-2
Muud	0	-48
Kokku muud ärikulud	-37 715	-50

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-230 237	-59 163
Kokku intressikulud	-230 237	-59 163

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-76	0
Intressitulu laenude	236 037	9 852
Intressitulu muud	5	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	235 966	9 852

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	270 000	71 772
Eesti	270 000	71 772
Kokku	270 000	71 772

2013. aastal on omanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 270000,00 eurot. Dividendide väljakuulutamise kaasnud tulumaksukulu summas 71772,15 eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 720 450	200	550 418	960
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 392		50 280	

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	176 212	323 860	2 147 142	1 092 637	94 000	94 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			185 500	92 748		

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	198 780	121 112	448 563	9 700
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			49 150	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2013	2012
Arvestatud tasu	8 634	0

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi koostamise kuupäeval, 31. detsembril 2013. a. ja aruande koostamise vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2014

Fond Control OÜ (registrikood: 11610724) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI PEREPELITSÕN	Juhatuse liige	16.05.2014
Resolutsioon:	zzz	
MAKSIM SOROKIN	Juhatuse liige	19.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Fond Control OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Fond Control OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatuselise teenuse standardiga (Eesti)2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatusel piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatel ja finantsandmetel suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravastust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Fond Control OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et osa OÜ Fond Control varudest on kajastatud neto-realiseerimis väärtuses, mis on soetusmaksumusest kõrgem. Meie kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeauditori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditioretttevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, 11317 Tallinn

20.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Fond Control OÜ (registrikood: 11610724) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	20.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 268
Kokku	4 558

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 268
Kokku	4 558

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	387555	99.53%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1840	0.47%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maksim Sorokin	38211090325	Katleri 13-37, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Dmitri Perepelitsõn	38001130258		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@ere.ee